



# CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N° 281 del 06/06/2024**

**Oggetto:** AGGIORNAMENTO DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU E DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI (STANDARDS) AFFERENTI LE DESTINAZIONI RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E COMMERCIALI AMMESSE ALL'INTERNO DELLE ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE INDIVIDUATE DAL PRGC, NONCHÉ DI ACQUISIZIONE MEDIANTE PROCEDURA ESPROPRIATIVA DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI ESECUTIVI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP) E PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP) – AGGIORNAMENTO ANNO 2024.

L'anno duemilaventiquattro, addì sei del mese di Giugno, nella solita sala del Civico Palazzo San Giorgio Sala Giunta del Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del Vice Sindaco EMANUELE CAPRA la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale SANTE PALMIERI.

Intervengono i Signori:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenze
<b>RIBOLDI FEDERICO</b>	Sindaco	NO
<b>CAPRA EMANUELE</b>	Vice Sindaco	SI
<b>DE LUCA VITO</b>	Assessore	SI
<b>FILIBERTI GIOVANNI BATTISTA</b>	Assessore	SI
<b>FRACCHIA GIGLIOLA</b>	Assessore	SI
<b>SAPIO DANIELA</b>	Assessore	SI
<b>STROZZI CECILIA</b>	Assessore	SI
<b>NOVELLI LUCA</b>	Assessore	SI

PRESENTI: 7 ASSENTI: 1

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare l'argomento di cui in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che con deliberazione C.C. n. 38 del 18.07.2005:

- sono stati approvati i criteri per la determinazione del valore di mercato delle aree edificabili ai fini ICI (ora IMU) e del corrispettivo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standard) afferenti le destinazioni residenziali e produttive ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C., da versare al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione allegata allo strumento urbanistico esecutivo o preventiva al rilascio del permesso di costruire, come esposti nella relazione redatta in data 30.05.2005 dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbana e Territoriale del Comune di Casale Monferrato allegata allo stesso provvedimento;
- si è dato atto che, applicando il criterio di cui sopra, il valore di mercato ed il corrispettivo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) afferenti le destinazioni residenziali e produttive è quello indicato nelle tabelle allegata alla suddetta relazione di stima;
- si è stabilito il principio generale che i valori assunti quale corrispettivo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) afferenti le destinazioni residenziali e produttive dell'anno di imposizione sono quelli indicati nella tabella riferita all'anno precedente, in quanto alla data del 1° gennaio non sono ancora noti i dati statistici finalizzati ad una corretta valutazione e relativi all'andamento del mercato dell'anno in corso;

Dato atto che con deliberazione G.C. n. 223 del 13.06.2023 si è provveduto:

- a. all'adeguamento dei valori venali delle aree edificabili e dei corrispettivi di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) afferenti le destinazioni residenziali e produttive ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C., nonché di acquisizione mediante procedura espropriativa delle aree comprese nei piani esecutivi di edilizia economica e popolare (PEEP) e per insediamenti produttivi (PIP), specificato nelle tabelle esplicative;
- b. alla determinazione dei corrispettivi di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) afferenti le destinazioni commerciali ammesse all'interno delle specifiche porzioni di territorio comunale come individuate dal P.R.G.C. Var. 24 approvata con deliberazione C.C. n. 42 del 11.07.2018 denominate distretto di urbanizzazione commerciale "DC1 S. Bernardino" e ambito di intervento n. 8 "Aree di Piazza Venezia - ex Mercato Ortofrutticolo" relativi all'anno 2020 come specificati nelle relative tabelle esplicative;

Ritenuto provvedere all'adeguamento dei valori da assumere nell'anno 2024 rispettivamente del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU e dei corrispettivi di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) afferenti le destinazioni residenziali, produttive e commerciali ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C., nonché di acquisizione mediante procedura espropriativa delle aree comprese nei piani attuativi di edilizia economica e popolare (PEEP) e nei piani per insediamenti produttivi (PIP);

Vista la relazione redatta in data 04.06.2024 dal Settore Pianificazione Urbana e Territoriale del Comune di Casale Monferrato, allegato A) quale parte sostanziale e integrante della presente deliberazione, che illustra i criteri utilizzati per la predisposizione delle apposite tabelle esplicative degli adeguamenti operati, riportate nell'allegato B) parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Visto l'allegato parere favorevole tecnico espresso dal Responsabile del Servizio, ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, non rilevando nella specie quello relativo alla regolarità contabile;

All'unanimità di voti espressi a termini di legge

## **DELIBERA**

1. di approvare per l'anno 2024 l'adeguamento:

- dei valori venali delle aree edificabili e dei corrispettivi di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) afferenti le destinazioni residenziali e produttive ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C., nonché di acquisizione mediante procedura espropriativa delle aree comprese nei piani esecutivi di edilizia economica e popolare (PEEP) e per insediamenti produttivi (PIP);
- dei corrispettivi di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) afferenti le destinazioni commerciali ammesse all'interno delle specifiche porzioni del territorio comunale denominate "distretto di urbanizzazione commerciale DC1 S. Bernardino" e "ambito di intervento n. 8 "Aree di Piazza Venezia – ex Mercato Ortofrutticolo", come individuate dal vigente P.R.G.C.; specificati nelle tabelle esplicative anno 2024 riportate nell'allegato B) parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. di dare atto che detti valori sono stati determinati sulla base delle indagini e ricerche come descritto nella relazione allegato A) parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

## **STABILISCE INOLTRE**

col voto unanime dei presenti, palesemente reso, l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134 comma 4° D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

\*^\*^\*

➤ Il Responsabile del Procedimento: Arch. Piercarla Coggiola

Letto approvato e sottoscritto.

Il Vice Sindaco  
Emanuele Capra

Il Segretario Generale  
Sante Palmieri

**AGGIORNAMENTO DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU E DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI (STANDARS) AFFERENTI LE DESTINAZIONI RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E COMMERCIALI AMMESSE ALL'INTERNO DELLE ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE INDIVIDUATE DAL PRGC NONCHÉ DI ACQUISIZIONE MEDIANTE PROCEDURA ESPROPRIATIVA DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI ESECUTIVI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP) E PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP) – VALORI ANNO 2024**

**PARTE PRIMA : VALORI VENALI AREE EDIFICABILI E CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE**

**1a) Aree edificabili e per servizi pubblici afferenti la destinazione RESIDENZIALE**

N.B Il termine Indice di edificabilità (Ie) indica il volume edificabile per ogni metro quadrato di area. Tale indice può essere territoriale o fondiario in base alle modalità di attuazione degli interventi previsti dalle Norme del PRGC

**DISTRETTO RESIDENZIALE DR1 Centro Storico**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	<b>-12,00%</b>				
Sottocategoria area	valore a I.edif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Br1</b>	77,65	-	-	2,00	155,30	
<b>Br2</b>	77,65	-	-	1,50	116,48	
<b>Bpr1</b>	77,65	-	-	1,50	116,48	
<b>Asr-Bsr-Csr</b>		-	-	-	-	<b>70,32</b>

**DISTRETTO RESIDENZIALE DR2 Oltreponete**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	<b>-9,58%</b>				
Sottocategoria area	valore a I.edif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Br1</b>	26,17	2,00	52,34	2,00	52,34	
<b>Br2</b>	26,17	-	-	1,50	39,25	
<b>Cr1</b>	26,17	1,20	31,40	1,50	39,25	
<b>Cr1/1</b>	26,17	1,00	26,17	1,00	26,17	
<b>Cr2</b>	26,17	2,50	65,42	-	-	
<b>Bpr1-Cpr1</b>	26,17	-	-	1,50	39,25	
<b>Bsr-Csr</b>		-	-	-	-	<b>11,05</b>

**DISTRETTO RESIDENZIALE DR3 Clinica-Callori**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	<b>-13,58%</b>				
Sottocategoria area	valore a I.edif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Br1</b>	63,64	-	-	2,00	127,28	
<b>Br2</b>	63,64	-	-	1,50	95,46	
<b>Bpr1-Cpr1</b>	63,64	-	-	1,50	95,46	
<b>Bsr-Csr</b>		-	-	-	-	<b>62,36</b>

1) corrispettivo del valore residuo aree per servizi inedificabili per sfruttata volumetria in base all'indice territoriale medio di piano:

Itm 1,774 per il PP Indipendenza2 e 1,835 per il PP Indipendenza1

**DISTRETTO RESIDENZIALE DR4 Valentino**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	<b>-13,47%</b>				
Sottocategoria area	valore a I.edif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Br1</b>	42,83	2,00	85,65	2,00	85,65	
<b>Br2</b>	42,83	1,50	64,24	1,50	64,24	
<b>Cr1</b>	42,83	1,20	51,39	1,50	64,24	
<b>Cr1/1</b>	42,83	1,00	42,83	1,00	42,83	
<b>Cr1/2</b>	42,83	0,50	21,41	0,75	32,12	
<b>Cr2</b>	42,83	2,50	107,07	-	-	
<b>Cr2/1</b>	42,83	1,00	42,83	1,00	42,83	
<b>Cr2/2</b>	42,83	0,50	21,41	-	-	
<b>Bpr1-Cpr1</b>	42,83	-	-	1,50	64,24	
<b>Bsr-Csr</b>		-	-	-	-	<b>20,05</b>

1) corrispettivo del valore residuo aree servizi inedificabili per sfruttata volumetria in base all'indice territoriale medio di piano: Itm 1,29

**DISTRETTO RESIDENZIALE DR5 S.Anna bassa**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	<b>-6,73%</b>				
Sottocategoria area	valore a I.edif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Br2</b>	49,98	-	-	1,50	74,97	
<b>Cr1</b>	49,98	1,20	59,98	1,50	74,97	
<b>Cr1/1</b>	49,98	1,00	49,98	1,00	49,98	
<b>Cr1/2</b>	49,98	0,50	24,99	0,75	37,49	
<b>Cr2/2</b>	49,98	0,50	24,99	-	-	
<b>Bpr1-Cpr1</b>	49,98	-	-	1,50	74,97	
<b>Bsr-Csr</b>		-	-	-	-	<b>10,91</b>

**DISTRETTO RESIDENZIALE DR6 Rotondino**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	<b>0,10%</b>				
Sottocategoria area	valore a I.edif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Br1</b>	41,30	-	-	2,00	82,61	
<b>Br2</b>	41,30	-	-	1,50	61,96	
<b>Cr1</b>	41,30	1,20	49,57	1,50	61,96	
<b>Cr1/1</b>	41,30	1,00	41,30	1,00	41,30	
<b>Cr2</b>	41,30	1,50	61,96	1,50	61,96	
<b>Cr2/1</b>	41,30	1,00	41,30	1,00	41,30	
<b>Cr2/2</b>	41,30	0,50	20,65	-	-	
<b>Bpr1-Cpr1</b>	41,30	-	-	1,50	61,96	
<b>Bsr-Csr</b>		-	-	-	-	<b>12,52</b>

**DISTRETTO RESIDENZIALE DR7 Nuova Casale-P.Milano**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	<b>-7,20%</b>				
Sottocategoria area	valore a I.edif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Br1</b>	36,29	2,00	72,58	2,00	72,58	
<b>Br2</b>	36,29	1,50	54,43	1,50	54,43	
<b>Cr1</b>	36,29	1,20	43,55	1,50	54,43	
<b>Cr1/1</b>	36,29	1,00	36,29	1,00	36,29	
<b>Cr2</b>	36,29	1,50	54,43	1,50	54,43	
<b>Cr2/2</b>	36,29	0,50	18,14	-	-	
<b>Bpr1-Cpr1</b>	36,29	-	-	1,50	54,43	
<b>Bsr-Csr</b>		-	-	-	-	<b>15,54</b>

**AMBITO 1 Salita S'Anna**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	<b>-1,79%</b>				
Sottocategoria area	valore a I.edif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Cr1/2</b>	83,71	0,50	41,86	0,75	62,78	
<b>Cr2/2</b>	83,71	0,50	41,86	-	-	
<b>Csr</b>		-	-	-	-	<b>15,65</b>

**AMBITO 2 Ronzone**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	<b>0,10%</b>				
Sottocategoria area	valore a I.edif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Cr1/1</b>	30,17	1,00	30,17	1,00	30,17	
<b>Cr1/2</b>	30,17	0,50	15,09	0,75	22,63	
<b>Cr2</b>	30,17	1,50	45,26	1,50	45,26	
<b>Cr2/1 territoriali (1)</b>	30,17	1,00	30,17	1,00	30,17	4,79
<b>Cr2/2</b>	30,17	0,50	15,09	-	-	
<b>Bpr1</b>	30,17	-	-	1,50	45,26	
<b>Bsr-Csr</b>		-	-	-	-	<b>13,83</b>

1) il valore indicato nella colonna del corrispettivo indica il valore residuo delle aree Cr2/1 individuate come aree F inedificabili per sfruttata volumetria dopo il suo trasferimento sulle aree fondiarie per l'attuazione degli interventi edilizi

**DISTRETTO RESIDENZIALE DR2a Popolo**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	-1,29%				
Sottocategoria area	valore a I.edif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Cr1/1</b>	22,92	1,00	22,92	1,00	22,92	
<b>Cr1/2</b>	22,92	0,50	11,46	0,75	17,19	
<b>Cr2/2</b>	22,92	0,50	11,46	-	-	
<b>Bpr1-Cpr1</b>	22,92	-	-	1,50	34,38	
<b>Ec</b>	22,92	0,40	9,17	-	-	
<b>Bsr-Csr</b>		-	-	-	-	<b>4,45</b>

**DISTRETTO RESIDENZIALE DR2b Terranova**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	0,00%				
Sottocategoria area	valore a I.edif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Cr1/1</b>	22,47	1,00	22,47	1,00	22,47	
<b>Cr1/2</b>	22,47	0,50	11,24	0,75	16,85	
<b>Bpr1-Cpr1</b>	22,47	-	-	1,50	33,71	
<b>Ec</b>	22,47	0,40	8,99	-	-	
<b>Bsr-Csr</b>		-	-	-	-	<b>5,05</b>

**DISTRETTO RESIDENZIALE DR4a S.Germano**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	-0,65%				
Sottocategoria area	valore a I.edif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Cr1</b>	44,66	-	-	1,5	66,99	
<b>Cr1/1</b>	44,66	1,00	44,66	1,00	44,66	
<b>Cr1/2</b>	44,66	0,50	22,33	0,75	33,50	
<b>Bpr1-Cpr1</b>	44,66	-	-	1,50	66,99	
<b>Ec</b>	44,66	0,40	17,87	-	-	
<b>Bsr-Csr</b>		-	-	-	-	<b>13,04</b>

**DISTRETTO RESIDENZIALE DR4b Roncaglia**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	-1,08%				
Sottocategoria area	valore a I.edif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Cr1/2</b>	31,66	0,50	15,83	0,75	23,75	
<b>Bpr1-Cpr1</b>	31,66	-	-	1,50	47,50	
<b>Bsr-Csr</b>		-	-	-	-	<b>8,96</b>

**DISTRETTO RESIDENZIALE DR6a-6b Vialarda-Rolasco**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	-1,08%				
Sottocategoria area	valore a I.edif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Cr1/2</b>	29,57	0,50	14,78	0,75	22,18	
<b>Bpr1-Cpr1</b>	29,57	-	-	1,50	44,35	
<b>Bsr-Csr</b>		-	-	-	-	<b>5,50</b>

**DISTRETTO RESIDENZIALE DR7a S.M.Tempio**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	-1,08%				
Sottocategoria area	valore a I.edif	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Cr1/2</b>	31,30	0,50	15,65	0,75	23,48	
<b>Bsr-Csr</b>		-	-	-	-	<b>5,81</b>

**1b) Aree edificabili e per servizi pubblici afferenti la destinazione PRODUTTIVA**

N.B Il termine rapporto di copertura (Rc) indica il rapporto massimo tra la superficie coperta edificata e/o edificabile rispetto a quella fondiaria in base alle modalità di attuazione degli interventi previsti dalle Norme del PRGC

**DISTRETTO PRODUTTIVO DI1 popolo st. vercelli**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	0,00%				
Sottocategoria area	valore a Rc	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Bp1</b>	25,17	0,50	12,58	0,60	15,10	
<b>Csp</b>		-	-	-	-	<b>6,17</b>

**DISTRETTO PRODUTTIVO DI2 st. Asti**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	-1,57%				
Sottocategoria area	valore a Rc	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Bp1</b>	31,26	0,50	15,63	0,60	18,76	
<b>Bp2</b>	31,26	0,60	18,76	0,60	18,76	
<b>Csp</b>		-	-	-	-	<b>7,66</b>

**DISTRETTO PRODUTTIVO DI3 via Adam Oltreponte**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	0,12%				
Sottocategoria area	valore a Rc	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Bp1</b>	28,43	0,50	14,22	0,60	17,06	
<b>Bp2</b>	28,43	0,60	17,06	0,60	17,06	
<b>Csp</b>		-	-	-	-	<b>7,15</b>

**DISTRETTO PRODUTTIVO DI4 via Negri Maniseta**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	-0,50%				
Sottocategoria area	valore a Rc	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Ap</b>	31,38	-	-	0,60	18,83	
<b>Bp1</b>	31,38	0,50	15,69	0,60	18,83	
<b>Csp</b>		-	-	-	-	<b>6,59</b>

**DISTRETTO PRODUTTIVO DI5 piccole Industrie**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	-0,50%				
Sottocategoria area	valore a Rc	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Bp1</b>	31,38	0,50	15,69	0,60	18,83	
<b>Csp</b>		-	-	-	-	<b>7,94</b>

**DISTRETTO PRODUTTIVO DI6 PIP1 st.valenza**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	-0,50%				
Sottocategoria area	valore mercato	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	€/mq.	Rc	Va €/mq.	Rc	Va €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Cp (1)</b>	22,13	-	22,13	-	22,13	
<b>Csp</b>		-	-	-	-	<b>7,02</b>

1) valore prezzo di mercato ( vedi deliberazione G.C. n.393 del 05/11/2019 e avviso asta del 18/11/2021)

**DISTRETTO PRODUTTIVO DI7 ( PIP2-PIP4 -PIP6 – PIP7)**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	-0,50%				
Sottocategoria area	valore conven	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	zionato €/mq.	Rc	Va €/mq.	Rc	Va €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>PIP4 (1)</b>			<b>9,35</b>			

1) Valore di mercato attualizzato riferito alla superficie territoriale non urbanizzata delle aree in assenza di PIP

**DISTRETTO PRODUTTIVO DI4a bivio S.Germano**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	0,00%				
Sottocategoria area	valore a Rc	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Bp1</b>	25,54	0,50	12,77	0,60	15,33	
<b>Csp</b>		-	-	-	-	<b>6,52</b>

**DISTRETTO PRODUTTIVO DI7a S.M.Tempio st valenza**

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	-0,50%				
Sottocategoria area	valore a Rc	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Bp1</b>	25,55	0,50	12,78	0,60	15,33	
<b>Csp</b>		-	-	-	-	<b>6,59</b>

**1c) Aree edificabili e per servizi pubblici afferenti la destinazione COMMERCIALE**

N.B Il termine rapporto di copertura (Rc) indica il rapporto massimo tra la superficie coperta edificata e/o edificabile rispetto quella fondiaria in base alle modalità di attuazione degli interventi previsti dalle Norme del PRGC

**DISTRETTO RESIDENZIALE**

DR1 ambito 8 p.za venezia

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	6,20%				
Sottocategoria area	valore a Rc	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>Csr_20</b> quota di aree servizi pubblici afferenti la destinazione commerciale		-		-	-	<b>85,07</b>

**DISTRETTO COMMERCIALE**

DC1 s.bernardino nuovi lotti

Aggiornamento valori ANNO

2024

Variazione %	2022-2023	-4,03%				
Sottocategoria area	valore a Rc	aree libere		aree edificate		servizi pubblici
	unitario €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	Rc	Vaeff €/mq.	corrispettivo €/mq.
<b>D5 (territoriale)</b>		-	145,52	-	-	<b>87,31</b>

**PARTE SECONDA : CORRISPETTIVI DI ACQUISIZIONE  
AREE MEDIANTE PROCEDURA ESPROPRIATIVA**

**2a) aree edificabili territoriali comprese nei piani esecutivi di edilizia economica e popolare (PEEP)**

DISTRETTO RESIDENZIALE DR4 Valentino		Aggiornamento valori ANNO				2024
Variazione %	2022-2023					
Sottocategoria area	valore a l.edif unitario €/mq.	aree libere		aree edificate		corrispettivo €/mq.
		If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	
<b>Cr3 aree territoriali (1)</b>		-	-	-	-	<b>24,40</b>
<b>peep aree edificabili</b>		-	-	-	-	

1) Valore di esproprio delle aree nel caso di peep vigenti

DISTRETTO RESIDENZIALE DR7 Nuova Casale-P.Milano		Aggiornamento valori ANNO				2024
Variazione %	2022-2023					
Sottocategoria area	valore a l.edif unitario €/mq.	aree libere		aree edificate		corrispettivo €/mq.
		If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	
<b>Cr3 aree territoriali (1)</b>		-	-	-	-	<b>24,40</b>
<b>peep aree edificabili</b>		-	-	-	-	

1) Valore di esproprio delle aree nel caso di peep vigenti

AMBITO 2 Ronzone		Aggiornamento valori ANNO				2024
Variazione %	2022-2023					
Sottocategoria area	valore a l.edif unitario €/mq.	aree libere		aree edificate		corrispettivo €/mq.
		If mc/mq	Vaeff €/mq.	If mc/mq	Vaeff €/mq.	
<b>Cr3 aree territoriali (1)</b>		-	-	-	-	<b>19,50</b>
<b>peep aree edificabili</b>		-	-	-	-	

1) Valore di esproprio delle aree nel caso di peep vigenti

**2b) aree edificabili territoriali comprese nei piani esecutivi per insediamenti produttivi (PIP)**

DISTRETTO PRODUTTIVO DI7 ( PIP2-PIP4 -PIP6 – PIP7)		Aggiornamento valori ANNO				2024
Variazione %	2022-2023	<b>-0,50%</b>				
Sottocategoria area	valore convenzionato €/mq.	aree libere		aree edificate		corrispettivo €/mq.
		Rc	Va €/mq.	Rc	Va €/mq.	
<b>DI (aree territoriali) (1)</b>	-	-	-	-	-	<b>7,02</b>

1) Valore di esproprio delle aree nel caso di PIP vigenti

DISTRETTO PRODUTTIVO DI9 PIP5 cantone Rossi		Aggiornamento valori ANNO				2024
Variazione %	2022-2023	<b>0,00%</b>				
Sottocategoria area	valore convenzionato €/mq.	aree libere		aree edificate		corrispettivo €/mq.
		Rc	Va €/mq.	Rc	Va €/mq.	
<b>DI (aree territoriali) (1)</b>	-	-	-	-	-	<b>7,09</b>

1) Valore di esproprio delle aree nel caso di PIP vigenti



## CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

### **AGGIORNAMENTO DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU E DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI (STANDARD) AFFERENTI LE DESTINAZIONI RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E COMMERCIALI AMMESSE ALL'INTERNO DELLE ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE INDIVIDUATE DAL PRGC NONCHÉ DI ACQUISIZIONE MEDIANTE PROCEDURA ESPROPRIATIVA DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI ESECUTIVI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP) E PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP) – AGGIORNAMENTO VALORI ANNO 2024**

#### PREMESSA

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 223 del 13/06/2023 si è provveduto all'adeguamento per l'anno 2023 dei valori venali delle aree edificabili e dei corrispettivi di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) afferenti le destinazioni residenziali, produttive ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C., nonché di acquisizione mediante procedura espropriativa delle aree comprese nei piani esecutivi di edilizia economica e popolare (PEEP) e per insediamenti produttivi (PIP), come specificati nelle relative tabelle esplicative.

Con lo stesso provvedimento si è inoltre proceduto all'adeguamento dei corrispettivi di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) afferenti le destinazioni commerciali ammesse all'interno delle specifiche porzioni di territorio comunale come individuate dal P.R.G.C. Var.24 approvata con deliberazione C.C. n.42 dell'11/07/2018 denominate distretto di urbanizzazione commerciale "DC1 S. Bernardino" e ambito di intervento n.8 "Aree di Piazza Venezia - ex Mercato Ortofrutticolo" relativi all'anno 2022, come specificati nelle relative tabelle esplicative.

La presente relazione viene redatta al fine di verificare e adeguare i sopra citati valori venali e corrispettivi per l'anno 2024 con riferimento all'andamento dei prezzi del mercato immobiliare rilevati nel corso dell'anno 2023.

Per quanto concerne la determinazione dei corrispettivi di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) si evidenzia il presupposto fondamentale che, in assenza di uno specifico mercato, il probabile valore delle aree in oggetto è desunto in base alla potenzialità media di trasformazione, mettendo in rapporto la capacità edificatoria complessiva nell'ambito di intervento di appartenenza, riferita alle nuove costruzioni previste dal PRGC, con la relativa superficie territoriale.

In tal modo la valutazione prescinde dalla diminuzione che deriva dal vincolo di inedificabilità, in quanto le potenzialità edificatorie concentrate sulle aree edificabili sono distribuite anche sulle aree non edificabili, in conformità agli orientamenti di consolidata giurisprudenza. Detto valore segue la curva di variazione del mercato immobiliare nel periodo di riferimento, eventualmente corretta considerando le specifiche situazioni locali e generali (incremento dei costi di costruzione, inflazione ecc).

La variazione del valore commerciale dei fabbricati nell'anno 2023 rispetto al 2022 è determinata sulla base delle quotazioni ed indicatori statistici pubblicati da enti, istituti di ricerca e operatori vari del settore immobiliare quali, ad esempio, l'Agenzia del Territorio, "Il Consulente Immobiliare" Ed. Il Sole24ore, Nomisma, ISTAT, Scenari Immobiliari, ecc.

RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELLA L.244/2007 (FINANZIARIA 2008)

Fino al 31/12/2007 il corrispettivo per la acquisizione e/o monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) e delle aree edificabili territoriali <sup>(1)</sup> è stato determinato applicando le modalità di cui all'art. 5bis della legge 359/92, integralmente riportate dall'art.37 del T.U. in materia di espropriazione per pubblica utilità approvato con DPR 327/2001.

Come noto, in base a tale norma l'indennità di esproprio corrispondeva alla media tra il valore di mercato (valore venale) ed il Reddito Dominicale rivalutato (senza riduzione del 40% nel caso di cessione bonaria). In linea di massima si può dire che con tale modalità si determinava un'indennità d'esproprio pari a circa la metà del valore di mercato, o valore venale, del bene.

La legge 244/2007 (finanziaria 2008), accogliendo la sentenza della Corte costituzionale n.348/2007, con il disposto di cui all'art.2 commi 89 e 90 ha modificato il T.U. degli espropri DPR 327/2001 stabilendo in sintesi che, a decorrere dal 01/01/2008:

- l'indennità di espropriazione delle aree edificabili è determinata in misura pari al valore venale del bene. (Art.37 c.1 del T.U.).
- quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economica-sociale, l'indennità è ridotta del 25%.(Art.37 c.1 del T.U.).
- nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, l'indennità è aumentata del 10% (Art.37 c.2 del T.U.)

Pertanto, con deliberazione G.C. n.73 del 18/03/2008 sono state adeguate le modalità di calcolo dei corrispettivi di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) afferenti le destinazioni residenziali e produttive, nonché delle aree edificabili territoriali da acquisire mediante la procedura espropriativa, comprese nei piani esecutivi di edilizia economica e popolare (PEEP) e per insediamenti produttivi (PIP).

Considerato che ad oggi la gran parte dei terreni edificabili aventi tali caratteristiche sono stati acquisiti mediante procedura espropriativa con i valori determinati secondo i criteri aggiornati con deliberazione G.C. n.73/2008, si ritiene che si sia concretamente formato il "valore di mercato" di tale tipologia di aree a conferma di quanto determinato con la citata deliberazione.

Premesso quanto sopra, nel corso dell'anno 2023 è stato rilevato quanto segue.

## RELAZIONE

### PARTE PRIMA

#### 1A) AREE EDIFICABILI E AREE PER SERVIZI PUBBLICI AFFERENTI LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

**ISTAT:** Secondo il rapporto ISTAT di marzo 2024, nel quarto trimestre 2023 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, rimane invariato rispetto al trimestre precedente e aumenta dell'1,8% nei confronti dello stesso periodo del 2022 (era +1,7% nel terzo trimestre 2023).

**NOMISMA:** Secondo l'osservatorio immobiliare 2024 di Nomisma l'andamento del mercato immobiliare va a legarsi con il quadro macroeconomico italiano che vede il PIL 2023 performare meglio di quello tedesco, di conseguenza anche l'inflazione si attesta su valori del + 0,8 % a fronte di un'inflazione tedesca attestata al + 2,5%. Tali positivi parametri macroeconomici non si trasmettono però con immediatezza all'economia reale del paese e questo comporta una riduzione del potere di acquisto da parte dei consumatori. Il mantenimento di tassi di interesse su livelli alti non trasmette sicurezza ai mercati, portando ad una situazione di "attesa" da parte delle banche rispetto all'erogazione di crediti. Le compravendite residenziali si attestano per il 2023 a circa 710.000 con un calo di circa il 10% rispetto all'anno precedente.

Riguardo i prezzi immobiliari, se nel 2023 l'aumento nominale con riferimento alle abitazioni è stato dell'1,5 per cento, la variazione è stata del -3,9 per cento se si considera l'inflazione.

<sup>1(1)</sup> ai sensi art.22 Regolamento Edilizio, la Superficie Territoriale "... è l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], comprendente le superfici fondiarie (S<sub>f</sub>) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste."

Non è quindi la situazione dei prezzi – peraltro polarizzata tra città e città - a frenare il mercato quanto, piuttosto, quella del credito.

**OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate): con il suo “Rapporto immobiliare 2024 – Settore residenziale” pubblicato a maggio 2024 segnala per le compravendite effettuate nell’anno 2023 un calo di poco inferiore al 10% (-9,7%). Il valore monetario complessivo movimentato è stimato in circa 111 miliardi di euro, oltre 12 miliardi di euro in meno rispetto al 2022, con un calo del 10%. I volumi tornano, quindi, a contrarsi dopo un 2022 che aveva segnato valori positivi.

In numeri assoluti nel 2023 sono state compravendute 709.591 abitazioni, quasi 76 mila unità in meno del 2022, pari appunto a una contrazione del 9,7%. In contrazione anche le superfici medie. Sono infatti state vendute abitazioni per un totale di oltre 75 milioni di metri quadrati, in diminuzione del 10,3% rispetto al 2022, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 106,1 metri quadri, in lieve diminuzione rispetto al 2022(-0,7 metri quadri).

Oltre il 57% del valore monetario speso riguarda acquisti di abitazioni ubicate nelle aree del Nord, quasi 64 miliardi di euro; ben 26 miliardi di euro, (il 23,4%), sono invece riferiti ad abitazioni compravendute nel Centro, e i restanti 21,4 miliardi di euro, poco più del 19%, riguarda scambi di residenze del Sud e delle Isole. Rispetto allo scorso anno la diminuzione dei volumi di compravendita è più accentuata nelle aree del Centro, in calo del 13,1%, e nel Nord Est dove la contrazione si attesta intorno all’11,7%.

**TECNOCASA:** l’Osservatorio ha rilevato un decremento del volume di compravendite pari al 12,5% rispetto al 2022 durante il primo semestre del 2023, con una contrazione più marcata nei comuni capoluogo (- 14,0%) rispetto a quelli non capoluogo (-11,7%). Anche i prezzi delle abitazioni segnano un generale rallentamento nella loro crescita ed in particolare si rileva per le grandi città un aumento medio del +0,6%, mentre per i capoluoghi di provincia un valore pari al +0,4%.

## IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE CASALESE

Si evidenzia che lo scopo della presente valutazione è la variazione del valore di mercato delle aree edificabili e, di conseguenza, l’indagine dell’andamento del mercato immobiliare deve focalizzarsi sulle variazioni dei prezzi per le nuove costruzioni o di recentissima ristrutturazione, anziché per gli edifici esistenti.

Per il mercato immobiliare dell’area casalese si è proceduto attraverso l’analisi delle quotazioni immobiliari pubblicate dai principali operatori in campo immobiliare, in particolare le variazioni delle quotazioni specifiche del territorio comunale indicate da BORSINO IMMOBILIARE e OMI, da cui è risultato quanto segue:

**OMI:** Nel periodo 2°sem 2022/ 2°sem 2023, l’OMI indica nell’area casalese variazioni mediamente in diminuzione di circa 1% sull’intero territorio.

**BORSINO IMMOBILIARE:** L’andamento delle quotazioni 2023 rispetto al 2022 registrato nell’area casalese denota un ribasso medio nell’ordine del 9% per gli immobili residenziali.

Pertanto, vista la variabilità delle oscillazioni delle quotazioni espresse a livello locale, si ritiene opportuno assumere la variazione media degli indici sopra rilevati rispetto l’anno precedente per gli immobili residenziali.

Le analisi e la comparazione delle quotazioni raccolte da detti operatori e la loro successiva elaborazione, ha determinato i seguenti risultati:

modificare

DISTRETTO	UBICAZIONE	variazione media netta 2022/2023
<b>DR1</b>	Centro storico	<b>-12,00%</b>
<b>DR2</b>	Oltreponte	<b>-9,58%</b>
<b>DR3</b>	Agro Callori	<b>-13,58%</b>
<b>DR4</b>	Valentino	<b>-13,47%</b>

<b>DR5</b>	S.Anna bassa	<b>-6,73%</b>
<b>DR6</b>	Rotondino	<b>0,10%</b>
<b>DR7</b>	N.Casale Portamilano	<b>-7,20%</b>
<b>AMBITO 1</b>	S.Anna	<b>-1,79%</b>
<b>AMBITO 2</b>	Ronzone	<b>0,10%</b>
<b>DR2a</b>	C.Popolo	<b>-1,29%</b>
<b>DR2b</b>	Terranova	<b>0,00%</b>
<b>DR4a</b>	S.Germano	<b>-0,65%</b>
<b>DR4b</b>	Roncaglia	<b>-1,08%</b>
<b>DR6 a-b</b>	Rolasco - Vialarda	<b>-1,08%</b>
<b>DR7a</b>	S.M.Tempio	<b>-1,08%</b>
<b>Variazione Media Complessiva</b>		<b>-4,62%</b>

## 1B) AREE EDIFICABILI E PER SERVIZI PUBBLICI AFFERENTI LA DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Per quanto riguarda il settore produttivo (capannoni industriali) nel corso del 2023 si è riscontrato quanto di seguito descritto.

**OMI:** Rapporto Immobiliare 2023 - Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva -: dopo un rialzo fatto registrare nel 2022 prossimo al prossimo al 7%, nel 2023, il mercato del settore produttivo registra una sensibile flessione, con una variazione del - 3,8% rispetto all'anno precedente. Il Piemonte, con un NTN pari a 1.637 che, dopo la crescita del 2022 in cui si rilevò una variazione positiva superiore ai 13 punti percentuali, registra ora una perdita degli scambi di unità produttive di oltre il 6%. La quotazione media annuale di riferimento per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale, risulta nel 2023 pari a 450 €/mq, in calo dell' 1% rispetto al 2022 a conferma del trend negativo ormai consolidato. Il Piemonte nello specifico presenta delle quotazioni inferiori rispetto alla media nazionale con un valore di 327 €/mq.

**TECNOCASA:** si rileva un decremento pari al 3,7%. L'analisi delle motivazioni di acquisto di un capannone sono principalmente da ricercarsi nello stoccaggio della merce (61,7%), infatti le aziende trainanti per il settore sono quelle legate alla logistica che ormai da tempo lamenta carenze di prodotto adeguato. Si segnala, sempre da dati del gruppo Tecnocasa, un 12% di aziende di produzione che acquista spazi per cogliere la possibilità di prezzi bassi. Sono inclusi in queste percentuali anche gli artigiani. Infatti negli ultimi tempi, aziende di produzione industriale o artigianale hanno ricercato spazi aggiuntivi per ampliare la produzione o stoccare materie prime. Spesso sono aziende operanti nei settori della moda, della meccanica, dell'alimentare e del vitivinicolo. Con riferimento ai prezzi dei capannoni rispetto al 2013 (base decennale) si è avuta una flessione del 17% su nuovo e del 20% sull'usato.

### IL MERCATO IMMOBILIARE PRODUTTIVO CASALESE

**OMI:** Nell'ambito degli immobili produttivi per l'area casalese nell'anno 2023 non si registra alcuna variazione rispetto all'anno 2022, denotando la vocazione produttiva dell'area che a tal proposito si distingue come una delle maggiormente attive della provincia insieme a quella gravitante attorno ad Alessandria.

**BORSINO IMMOBILIARE:** Borsino Immobiliare rileva per il 2023 una sostanziale stabilità delle quotazioni con una flessione pari allo 0,43%.

Pertanto, vista la variabilità delle oscillazioni delle quotazioni espresse a livello locale, si ritiene opportuno assumere la variazione media degli indici sopra rilevati rispetto l'anno precedente per gli immobili produttivi.

Le analisi e la comparazione delle quotazioni raccolte da detti operatori e la loro successiva elaborazione ha determinato i seguenti risultati:

DISTRETTO - UBICAZIONE	variazione media netta 2021/2022
<b>DI 1</b> Popolo – St. Vercelli	0,00%

<b>DI 2</b> Str.Asti	-1,57%
<b>DI 3</b> Via Adam Oltreponte	0,12%
<b>DI 4</b> Via Negri Maniseta	-0,50%
<b>DI 5</b> Piccole Industrie	-0,50%
<b>DI 6</b> PIP1 St Valenza	-0,50%
<b>DI 7</b> PIP2 PIP4 PIP6 PIP7	-0,50%
<b>DI 4a</b> San Germano	0,00%
<b>DI 7a</b> S.M.Tempio- Strada Valenza	-0,50%
<b>DI 9</b> PIP5 cantone Rossi	0,00%
Variazione Media Complessiva	-0,40%

### 1C) AREE EDIFICABILI E PER SERVIZI PUBBLICI AFFERENTI LA DESTINAZIONE COMMERCIALE

Per quanto riguarda il settore commerciale nel corso del 2023 si riscontra quanto segue:

**OMI:** In termini di volumi di compravendita il dato nazionale per il 2023 segna un aumento del 4,5% rispetto all'anno precedente, si può dunque ritenere superato il periodo di flessione fatto registrare durante il periodo della pandemia del 2020. La quotazione media di riferimento per unità di superficie relativa ai negozi su base nazionale è pari a 1.426 €/mq con un incremento rispetto al 2022 pari allo 0,6%. Il valore per l'area del Nord-Ovest è quello in assoluto più alto attestandosi sui 1.600 €/mq, valore trainato da una crescita del 5,3% che si registra nei negozi dei capoluoghi di provincia.

**GRUPPO TECNOCASA:** si rileva un incremento del numero delle transazioni pari al 3,9% del settore commerciale. Rispetto al totale delle compravendite ben il 50,5% è destinato ad investimento vista la riduzione dei prezzi: -30,9% per le soluzioni su vie di passaggio e - 34,9% per quelle su vie non di passaggio su base decennale (anni 2013 – 2023). Il settore che più ha beneficiato di questo interesse per l'investimento è quello del retail grazie al ritorno del turismo nel paese, alla crescita del settore ristorazione.

#### IL MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE NELL'AREA CASALESE

**OMI:** Nell'ambito degli immobili commerciali per l'area casalese nell'anno 2023 si registra, rispetto al 2022, una flessione del 1,35%.

**BORSINO IMMOBILIARE:** la flessione rilevata risulta pari allo 0,22% denotando una sostanziale stabilità dei valori immobiliari per questa tipologia di fabbricati.

Con specifico riferimento alle porzioni di territorio comunale individuate dal P.R.G.C. comunale:

1) dal P.R.G.C. Var. 24 approvata con deliberazione C.C. n.42 del 11/07/2018, denominata distretto di urbanizzazione commerciale "DC1 S. Bernardino";

2) dal P.R.G.C. Var. 27 approvata con deliberazione C.C. n.37 del 28/07/2022, denominata ambito di intervento n.8 "Aree di Piazza Venezia - ex Mercato Ortofrutticolo", dove è presente un lotto per cui, in caso di trasformazione d'uso in commerciale, è necessario monetizzare la corrispondente area servizi;

si fa riferimento alle variazioni delle quotazioni anno 2023 rispetto all'anno 2022, per gli immobili commerciali ubicati nei distretti di riferimento DR4, all'interno del quale è ubicato il distretto commerciale DC1, e DR1 all'interno del quale è ubicato l'ambito di intervento n.8.

Le analisi e la comparazione delle quotazioni raccolte da Borsino Immobiliare e OMI, e la loro successiva elaborazione ha determinato i seguenti risultati:

DISTRETTO	UBICAZIONE	variazione media netta 2022-2023
<b>DR1</b>	CENTRO STORICO	<b>6,20%</b>
<b>DR4</b>	VALENTINO	<b>-4,03%</b>

## PARTE SECONDA

### CORRISPETTIVI DI ACQUISIZIONE AREE MEDIANTE PROCEDURA ESPROPRIATIVA

#### 2A) AREE TERRITORIALI COMPRESSE NEI PIANI ESECUTIVI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)

Considerata la specificità di tale mercato, i cui prezzi sono sostanzialmente legati ai costi di costruzione degli immobili aggiornati annualmente dalla Regione in base all'indice ISTAT, si ritiene che nell'anno 2023 il valore delle aree territoriali destinate a edilizia economica popolare possa considerarsi invariato rispetto all'anno precedente.

#### 2B) AREE TERRITORIALI COMPRESSE NEI PIANI ESECUTIVI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP)

Considerato che ad oggi la gran parte dei terreni edificabili compresi nei piani esecutivi per insediamenti produttivi oggetto di esproprio sono stati acquisiti, si ritiene, di conseguenza, ormai concretamente formato il "valore di mercato" per tale tipologia di aree, in base ai criteri di stima approvati con la citata deliberazione G.C. n.73/2008.

Analogamente a quanto espresso al precedente paragrafo 1B), vista la variabilità delle oscillazioni delle quotazioni espresse a livello locale, si ritiene opportuno assumere per l'anno 2023 la variazione media degli indici sopra rilevati rispetto l'anno precedente per gli immobili produttivi.

#### PRECISAZIONI IN MERITO AD AREE AVENTI CARATTERISTICHE DISCOSTANTI DALL'ORDINARIETA'.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 20/01/2014 è stata approvata la Variante Strutturale n.2 del P.R.G.C. con cui si è proceduto all'adeguamento del P.R.G.C. vigente alle prescrizioni del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24.05.2001, al fine di garantire nel territorio Comunale un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico.

Detta variante ha individuato "aree omogenee" dove, per le condizioni di rischio di calamità naturali, si è reso necessario sottoporre l'attività edilizia a speciali norme urbanistiche-edilizie, condizionandone l'edificazione al rispetto delle specifiche norme tecniche indicate dall'art. 21.1 delle N.d.A , finalizzate ad impedire la formazione di interazioni negative con l'assetto delle opere idrauliche di difesa esistenti e dell'idrografia minore nonché con il regime delle falde freatiche presenti.

Tra le aree così individuate sono presenti quelle ubicate nei distretti residenziali di Oltreponete (DR2) e nelle frazioni di Casale Popolo (DR2b) e Terranova (DR2a) che, in attesa di detto adeguamento, erano già state poste in condizione di inedificabilità temporanea, ex art. 21-ter delle Norme di Attuazione del PRGC e, di conseguenza, il loro valore di mercato era stato ridotto tra il 10% al 20%.

Ora in tali aree la capacità edificatoria è ripristinata ma, in ogni caso, la necessità di garantire la sicurezza degli interventi determina maggiori oneri costruttivi a carico della costruzione che, conseguentemente, si riflettono sul valore dell'area.

Pertanto si ritiene che con l'approvazione della Variante Strutturale n.2 al PRGC la riduzione del 10% e del 20% dei valori di mercato di tali aree, rispettivamente per il distretto di Oltreponete (DR2) e nelle frazioni di Casale Popolo (DR2b) e Terranova (DR2a), già indicata nelle precedenti relazioni e avente valore temporaneo, possa considerarsi definitivamente confermata.

Casale Monferrato li 04/06/2024

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

arch. Piercarla Coggiola