

VALORE DELLE AREE FABBRICABILI DA CONSIDERARE
PER IL CALCOLO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI
(D.G.C. 150/2007)

- RIMODULAZIONE DEI VALORI -

E' indubbio che a fronte del perdurare della crisi di questi ultimi anni (che colpisce in modo particolare il settore delle costruzioni) anche i valori delle aree immobiliari abbiano subito una contrazione dovuta all'incertezza nel procedere con interventi edificatori, la cui appetibilità sul mercato (diversamente da ciò che succedeva in passato) risulta problematica.

Ciò ha ripercussioni dirette sui proprietari che si trovano ad avere imponibili fiscali modulati su valori determinati in periodi in cui le operazioni di compravendita erano particolarmente attive.

E' di questi ultimi anni la tendenza manifestata da alcuni proprietari di chiedere alle diverse Amministrazioni comunali, "il ritorno" a destinazioni meno impattanti dal punto di vista economico (es.destinazione agricola) soprattutto su terreni posti ai margini degli abitati; è il cosiddetto fenomeno delle "retrocessioni" che sebbene non si sia ancora palesato nel nostro comune, è sicuramente "sentito" a livello informale.

Quanto sopra evidenziato può portare le Amministrazioni piu' attente a valutare la possibilità di rivedere (al ribasso) i valori vigenti.

Attualmente la Delibera comunale vigente (D.G.C.150/2007), prevede le seguenti casistiche:

TIPOLOGIA	VALORE BASE
aree destinate ad edilizia di tipo residenziale, con indice di edificazione fondiario compreso tra 0,5 e 1 mc/mq mediante permesso di costruire o inserite in Piani esecutivi convenzionati	€ 110,00 per metro quadrato di superficie fondiaria netta del lotto edificabile
aree destinate ad edilizia di tipo residenziale, con indice di edificazione fondiario compreso da 1 a 1,5 mc/mq, mediante permesso di costruire o inserite in Piani esecutivi convenzionati	€ 170,00 per metro quadrato di superficie fondiaria netta del lotto edificabile
aree destinate ad edilizia di tipo residenziale, con indice di edificazione fondiario superiore a 1,5 mc/mq, mediante permesso di costruire o inserite in Piani esecutivi convenzionati	€ 200,00 per metro quadrato di superficie fondiaria netta del lotto edificabile

aree destinate ad edilizia di tipo residenziale, con indice di edificazione territoriale compreso tra 0,5 e 1 mc/mq soggette a Piani esecutivi convenzionati da stipulare	€ 70,00 per metro quadrato della superficie territoriale dell'area , comprensiva delle porzioni da cedere al Comune per viabilità e servizi
aree destinate all'edificazione di Attrezzature sanitarie, da parte di Enti o soggetti di diritto privato, mediante permesso di costruire o inserite in Piani esecutivi convenzionati	€ 100,00 per metro quadrato di superficie fondiaria netta del lotto edificabile.
aree soggette ad interventi di edificazione di tipo industriale , artigianale , commerciale o alberghiera, mediante permesso di costruire o inserite in Piani esecutivi convenzionati	€ 100,00 per metro quadrato di superficie fondiaria netta del lotto edificabile
aree soggette ad interventi di edificazione di tipo industriale , artigianale , commerciale o di tipo alberghiero, soggette a Piani esecutivi convenzionati da stipulare	€ 80,00 per metro quadrato della superficie territoriale del terreno , al lordo delle aree da cedere al Comune per viabilità e per servizi pubblici
aree destinate dal P.R.G.C. a servizi pubblici , a strutture pubbliche o strutture socio-assistenziali da parte di soggetti di diritto privato o sulle quali sono indicate delle previsioni di nuova viabilità , con possibilità di conferimento della volumetria sulle aree contigue o comunque poste nell' ambito della stessa zona omogenea , per le quali é prevista la cessione gratuita al Comune, o l'assoggettamento ad uso pubblico, in sede di piani esecutivi convenzionati	da € 25,00 a € 50,00 per ogni metro quadrato di superficie, variabile in funzione della destinazione e dell'indice di edificabilità territoriale dell'area di riferimento

Partendo dal fatto che il Comune di Candiolo già dispone di una serie di valori determinati, si ritiene opportuno ricercare degli elementi oggettivi che consentano di valutare se, nel periodo trascorso, vi siano state delle variazioni e quale sia la loro eventuale consistenza.

Non disponendo di elementi statistici riferiti alla compravendita di aree (difatti, ed esempio, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, al momento, non fornisce i valori delle aree edificabili poiché sia l'architettura della relativa Banca Dati, che le modalità di rilevazione ed elaborazione delle quotazioni sono in una nuova fase di studio e sperimentazione) e tenuto conto della specificità della casistica di tipologie a cui la nostra Delibera fa riferimento (oltreché della "non pretesa" di esustività assoluta delle presenti considerazioni), si potrebbe verificare il trend relativo ai valori di transazione degli immobili, desumendone l'incremento/decremento percentuale e, ipotizzando che esso sia applicabile anche alle quotazioni dei terreni edificabili, determinare i nuovi valori.

A tale scopo, utilizzando i dati forniti dalla F.I.M.A.A. Torino (FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D’AFFARI), si esegue il seguente raffronto dei valori immobiliari, sulla base del numero di transazioni normalizzate.

Viene utilizzato il valore (€/mq.) riferito agli appartamenti medi di tipo civile-economico, per il Comune di Candiolo (ove presente) e limitrofi assimilabili per tipologia e caratteristiche.

	Anno 2007	Anno 2015
Candiolo	/	€/mq. 1.375,00
None	€/mq. 1.475,00	€/mq. 1.025,00
Vinovo	€/mq. 1.400,00	€/mq. 1.250,00
Castagnole P.te	€/mq. 1.075,00	€/mq. 850,00
MEDIA	€/mq. 1.316,00 8 (su 3 valori)	€/mq. 1.125,00 (su 4 valori)
Incremento/decremento -14,513% arrotondabile a - 15%		

Pertanto, il raffronto sulla variazione (in decremento) dei singoli valori è il seguente:

€ 110,00 passa a € 93,50
€ 170,00 passa a € 144,50
€ 200,00 passa a € 170,00
€ 70,00 passa a € 59,50
€ 100,00 passa a € 85,00
€ 80,00 passa a € 68,00
€ 25,00-50,00 passa a € 21,25-42,50