



# COMUNE DI CANDIOLO

Città metropolitana Torino

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N.179**

**OGGETTO: VALORE DELLE AREE FABBRICABILI DA CONSIDERARE PER IL CALCOLO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI. RIMODULAZIONE DEI VALORI.**

L'anno **DUEMILASEDICI**, addì **QUINDICI**, del mese di **DICEMBRE**, alle ore **18:20**, nel Palazzo Municipale, in sessione

Straordinaria si è riunita

la **GIUNTA COMUNALE**, nelle persone dei Signori

Cognome e Nome	Carica	Presente
<b>BOCCARDO STEFANO</b>	Sindaco	Sì
<b>LAMBERTO CHIARA</b>	Vice Sindaco	Sì
<b>FIUME TERESA</b>	Assessore	No - Giust.
<b>DI TOMMASO GIOVANNI</b>	Assessore	No - Giust.
<b>ROLLE' MICHELE</b>	Assessore	Sì
	Totale Presenti	3
	Totale Assenti	2

Assiste alla seduta il Segretario Comunale, **Dott. MATTIA Salvatore**

Il Sindaco - presidente - riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

**LA GIUNTA COMUNALE**

Vista la proposta n° 191 del 15/12/2016 dell'AREA TECNICA avente per oggetto: **“VALORE DELLE AREE FABBRICABILI DA CONSIDERARE PER IL CALCOLO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI. RIMODULAZIONE DEI VALORI.** ”

Visti i pareri positivi in ordine alla regolarità tecnica rilasciato dal competente responsabile di Servizio e il parere favorevole di regolarità contabile rilasciato dal Responsabile del Servizio Finanziario rilasciati ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 2000 e visto il parere favorevole del Segretario Comunale ai sensi dell'art. 52 comma 2 dello Statuto;

Ritenuto di provvedere in merito;

Per quanto su indicato;

Richiamato il Vigente Statuto Comunale;

Richiamato il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267;

Con votazione unanime e favorevole espressa in forma palese

**DELIBERA**

Di approvare la proposta n° 191 del 15/12/2016 dell'AREA TECNICA avente per oggetto: **“VALORE DELLE AREE FABBRICABILI DA CONSIDERARE PER IL CALCOLO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI. RIMODULAZIONE DEI VALORI.** ”

Successivamente, con separata, unanime e favorevole votazione espressa in forma palese

**DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000



# COMUNE DI CANDIOLO

Città Metropolitana Torino

---

## PROPOSTA N 191

GIUNTA COMUNALE

DI DELIBERAZIONE DA PARTE DELL' AREA TECNICA

L'ASSESSORE  
F.TO LAMBERTO CHIARA

---

L'ISTRUTTORE  
F.TO SANTARSIERO ERNESTO

---

CANDIOLO, LI 15/12/2016

**OGGETTO: VALORE DELLE AREE FABBRICABILI DA CONSIDERARE  
PER IL CALCOLO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI  
IMMOBILI.  
RIMODULAZIONE DEI VALORI.**

Premesso che :

Con delibera di G.C. n° 150 del 18.12.2007 veniva approvata la proposta di determinazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili, da utilizzare al fine del calcolo dell' Imposta Comunale sugli Immobili , da parte dell' Ufficio Tributi, a partire dal primo gennaio 2008, secondo le destinazioni urbanistiche e gli indici previsti dal P.R.G.C :

- 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 : valore base € 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 : valore base € 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 : valore base € 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 : valore base € 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 : valore base € 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 : valore base € 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 : valore base € 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 : valore base 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 .

Considerato 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 più attente a valutare la possibilità di rivedere (al ribasso) i valori vigenti;

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 (oltretutto 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	€ . <b>93,50</b>
€ 170,00 passa a	€ . <b>144,50</b>
€ 200,00 passa a	€ . <b>170,00</b>
€ 70,00 passa a	€ . <b>59,50</b>
€ 100,00 passa a	€ . <b>85,00</b>
€ 80,00 passa a	€ . <b>68,00</b>
€ 25,00-50,00 passa a	€ . <b>21,25 - € 42,50</b>

Per quanto sopra;

Richiamato il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

**SI PROPONE**

1. Di prendere atto ed approvare la Relazione predisposta dal Settore Tecnico e allegata alla presente;
2. Di approvare la proposta di rimodulazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili, da utilizzare al fine del calcolo dell' Imposta Comunale sugli Immobili , da parte dell' Ufficio Tributi, a partire dal primo gennaio 2017, secondo le destinazioni urbanistiche e gli indici previsti dal P.R.G.C :
  - 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 : valore base € **93,50** 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 : valore base € **144,50** 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 : valore base € **170,00** 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 : valore base € **59,50** 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 : valore base € **85,00** 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 : valore base € **85,00** 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 : valore base € **68,00** 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 : valore base da € **21,25** a € **42,50** per ogni metro quadrato di superficie, variabile in funzione della destinazione e dell'indice di edificabilità territoriale dell'area di riferimento .
3. Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile;

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 comma 1 e 147 bis D.legs 18.8.2000 n. 267, vengono espressi i seguenti PARERI dai Responsabili dei servizi in ordine rispettivamente:

**ALLA REGOLARITA' TECNICA**

Candiolo, li 15/12/2016

IL RESPONSABILE DELL'AREA

F.TO SANTARSIERO Ernesto

**ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

Candiolo, li 15.12.2016

IL RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA

F.TO DE LAZZER Michelangela

Ai sensi dell'art. 52 comma 2 dello Statuto Comunale

Candiolo, li 15.12.2016

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.TO Dott. MATTIA Salvatore

Del che si è redatto il presente atto verbale letto, confermato e sottoscritto.

**IL SINDACO**  
F.to: BOCCARDO STEFANO

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to: Dott. MATTIA Salvatore

---

***CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE***

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs n. 267/2000, con decorrenza dal 20/12/2016

Candiolo, li 20/12/2016

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to: Dott. MATTIA Salvatore

---

La presente deliberazione

- è stata comunicata con nota in data 20/12/2016 elenco n° 46/2016 ai signori capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 Decreto Legislativo 267/2000

Candiolo, li 20/12/2016

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to: Dott. MATTIA Salvatore

---

Candiolo, li 20/12/2016

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott. MATTIA Salvatore

---

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITÀ**

La presente deliberazione è **ESECUTIVA** il 15-dic-2016

[        ] per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c. 3, del D.lgs. n. 267 del 18.8.2000 e s.m.i.)

[X] dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c. 4, del D.lgs. n. 267 del 18.8.2000 e s.m.i.)

Candiolo, li

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to: Dott. MATTIA Salvatore

---