



CITTA' DI CARIGNANO

PROVINCIA DI TORINO

RELAZIONE PER L'ADEGUAMENTO DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2017

Le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità sono assoggettate ad IMU.

Il valore impositivo delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

L'art. 12 del vigente Regolamento di disciplina della componente I.M.U. della IUC, prevede che l'ente possa determinare, con deliberazione della Giunta Comunale, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai soli fini orientativi per il versamento dell'imposta.

Preso atto che i valori, attualmente indicati quale riferimento per la valorizzazione delle aree fabbricabili residenziali site all'interno del Comune di Carignano, furono estratti da una relazione di stima redatta, su incarico dell'amministrazione comunale, dall'Ingegnere Andrea Margaria, nella quale alle pagine 31 e successive, introducendo metodologicamente le operazioni di stima si prende come riferimento quale valore di mercato medio del **“costruito” residenziale** (dal quale il valore dell'incidenza dell'area viene assunto nella misura compresa fra il 20 % e il 25 % con relazione inversa rispetto l'indice di cubatura di ogni lotto) quello compreso fra un massimo di €/mq di 2.300,00 ed un minimo di €/mq di 1.700,00.

Effettuata una ricerca per verificare, ad oggi, il valore di mercato medio del “costruito”, residenziale, da cui emerge la situazione di seguito esposta:

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: CARIGNANO

Fascia/zona: Periferica/RESIDENZIALE VIA BRAIDA, VIA BORGO VECCHIO, VIA FORNERIS, VIA UMBERTO I SUD

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600	L	5,1	6,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1750	L	5,5	7,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1200	L	3,6	5,2	L
Box	NORMALE	950	1100	L	5,4	6,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1650	L	5,1	7,1	L

Ritenuto di poter assumere quale valore di riferimento medio attuale del **“costruito” residenziale** (dal quale il valore dell’incidenza dell’area viene assunto nella misura compresa fra il 20 % e il 25 % con relazione inversa rispetto l’indice di cubatura di ogni lotto) quello massimo di €/mq di 1.750,00.

Se ne deduce una riduzione dei valori indicati nella citata perizia dell’Ing. Margaria del **24%** infatti i valori massimi assunti in tale perizia sono pari a 2.300 in luogo dei 1.750 attuali per cui $1750/2300 = 0,76$

Preso atto che i valori, attualmente indicati quale riferimento per la valorizzazione delle aree fabbricabili **non residenziali** site all’interno del Comune di Carignano, furono estratti da una relazione di stima redatta dal responsabile del servizio tecnico comunale fatta propria dalla Giunta Comunale con deliberazione n° 199 del 27 novembre 2014 mediante la quale veniva determinato il valore delle aree fabbricabili denominate nel vigente PRGC: I.C.1 ed I.C.2. Da questa relazione di stima, citata al precedente capoverso, possiamo estrarre i principi che vennero esplicitati:

1. si è ritenuto che le aree a destinazione produttiva: I.C.2 ed I.C.3 così come quelle definite I.C.1 e I.C.4, sotto il profilo estimativo potessero essere considerate, rispettivamente, allineabili;

2. metodologicamente, anche in questa fattispecie, la stima viene calcolata partendo dalla quotazione del valore del costruito produttivo estrapolato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio con riferimento al 1° semestre 2014, ove i valori di riferimento utilizzati sono stati €/mq 650 per IC1 e €/mq 550 per IC2;

Effettuata una ricerca per verificare, ad oggi, il valore di mercato medio del “costruito” produttivo da cui emerge la situazione di seguito esposta:

- Fonte OMI 2° semestre 2016

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: CARIGNANO

Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE S.P. SALUZZO CARIGNANO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Capannoni industriali	NORMALE		380	520	
Laboratori	NORMALE	680	830	L	3,3	4,2	L

Ritenuto altresì di poter assumere quale valore di riferimento medio attuale del “costruito” non residenziale quello medio relativo ai capannoni industriali pari ad € 450 per le aree normative denominate IC2 e IC3 e quello massimo con riferimento agli stessi capannoni industriali pari ad € 520 per IC1 e IC4;

Se ne deduce una riduzione dei valori indicati nella citata perizia dell’UTC del **20%** infatti i valori massimi assunti in tale perizia sono pari a 550 per IC2 e IC3 in luogo dei 450 attuali per cui $450/550= 0,81$ e pari a 650 IC1 e IC4 in luogo dei 520 attuali per cui $520/650= 0,80$

Richiamate entrambe le perizie di stima citate (Ing. Margaria e UTC) si può osservare che vi sono altri due parametri, oltre alle norme che regolano il PRGC (che non hanno subito variazioni), ad incidere significativamente sulla stima; tali parametri sono:

- il costo del denaro (fu utilizzato il 7% per 2 anni per il comparto residenziale ed il 4,8% per 5 anni per il comparto non residenziale)
- i tempi di realizzazione dei manufatti sono ora previsti in anni 7 anni per il comparto residenziale e 10 per quello industriale e sono dovuti alla ridotta domanda di immobili rilavata dal mercato immobiliare.

Per quanto riguarda il costo del denaro prendiamo come riferimento i tassi di interesse divulgati dall'Associazione Bancaria Italiana riferiti al comparto edilizio



<u>CREDITO AGEVOLATO - TASSI DI RIFERIMENTO</u>			
<u>Operazioni oltre i 18 mesi</u>			
<u>(Maggio 2017)</u>			
Settori	RENDISTATO (I)	+ COMMISSIONE	= TASSO
Agrario di miglioramento	1,55%	1,18%	2,73%
Agrario Esercizio	1,55%	0,93%	2,48%
Artigianato	1,55%	0,98%	2,53%
Fondario Edilizio	1,55%	0,88%	2,43%
Industria-Commercio-Assimilati	1,55%	0,93%	2,48%

Se ne deduce un ulteriore fattore correttivo pari a $- 0,0301$ per il comparto residenziale ($=0,07*2-0,0243*7$) e pari a $- 0,003$ ($=0,048*5-0,0243*10$) per il comparto industriale;

Ritenuto di voler prendere atto di quanto emerge dalle osservazioni citate applicando alle stime prodotte nella relazione dell'Ing. Margaria ed a quelle effettuate dall'UTC un coefficiente di correzione relativo all'andamento del mercato immobiliare come emerge dalla tabella che segue.

DENOMINAZIONE	VALORE PERIZIA	VALORE RIDOTTO DEL 10% dgc 199/2014		VALORE 2017
ATR1	85	85	64,6	64,6
ATR2	98	98	74,48	74,48
ATR3 comparto 2	72	72	54,72	54,72
ATR3 comparto 1	45	45	34,2	34,2
ATR 4	132	132	100,32	100,32
ATR5	150	150	114	114
ATR6	116	116	88,16	88,16
ATR7	108	108	82,08	82,08
ATR8	150	150	114	114
ATR 9	116	116	88,16	88,16
ATR10	90	90	68,4	68,4
NIS1	108	108	82,08	82,08
NIS6	108	108	82,08	82,08
NI8	90	81	81	81
NI9	96	86	68,4	65,691
NI10	90	81	68,4	65,691
NI11	90	81	68,4	65,691
NI12	74	66,6	56,24	54,0126
NI13	90	81	68,4	65,691
IC1	42	42	33,6	33,474
IC2	36	36	28,8	28,692
IC3	36	36	28,8	28,692
IC4	42	42	33,6	33,474

Il valore delle aree inserite nel comparto NI8 non è stato ridotto in quanto all'approvazione del pec si è proceduto a dismettere le aree a servizi al comune e pertanto l'intera volumetria realizzabile si è concentrata sulle altre aree che pertanto non si ritiene abbiano perso valore.

La responsabile del servizio finanziario
Dott.ssa Claudia Merlo