



COMUNE DI FOGLIZZO

PROVINCIA DI TORINO

OGGETTO: Relazione tecnica per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione della IUC (Imposta Unica Comunale).

INTRODUZIONE

La presente relazione è redatta allo scopo di fornire i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini della IUC istituita dall'art. 1, commi 639 e seguenti, della Legge 27/12/2013, n. 147. L'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce area fabbricabile "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità". Il c. 2 dell'art. 36 del D.L. 223/2006 ha inoltre stabilito che "un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

Secondo poi quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs. 504/1992, la base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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".

La normativa sopra richiamata, in ogni modo, offre delle indicazioni che consentono di determinare il valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale ma, soprattutto, rispondente alla reale situazione del mercato. Su tali criteri devono operare i Comuni per individuare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree fabbricabili al fine di ottenere uno strumento da fornire ai contribuenti per il versamento dell'imposta dovuta, in modo da ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso.

Di seguito sarà illustrata la metodologia operativa utilizzata per redigere i valori di stima delle aree fabbricabili.

METODOLOGIA OPERATIVA

Come già detto, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/92, deve essere determinato avendo riguardo per i seguenti criteri:

- a) zona territoriale di ubicazione;
- b) indice di edificabilità;
- c) destinazione d'uso consentita;

Nella redazione dei valori di stima, pertanto, si è tenuto conto delle indicazioni fornite dalla legge e si sono adottati dei criteri operativi e di valutazione mirati a rendere corretti i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

ZONIZZAZIONE

Il territorio del Comune di Foglizzo si estende per una superficie di circa 15 Km² ed è caratterizzato dalla presenza, di un centro abitato attraversato dalle direttrici di collegamento con i comuni confinanti. Lo strumento urbanistico vigente, distingue il territorio in varie zone. Di seguito vengono elencate tali zone, precisando che le stesse sono individuate graficamente nella cartografia di Piano Regolatore Generale.

Zone di antico impianto di valore storico culturale lett. A di cui al DM 1444/68	CS
Zone di antico impianto non di valore storico cult. lett. B di cui al DM 1444/68	RT1- RT2 - RR
Zone di recente formazione e di nuovo impianto lett. C di cui al DM 1444/68	RT3 - RE - RC - RN - RA
Zone destinate alle attività produttive e simili lett. D di cui al DM 1444/68	IC - IN - IA - TC - TP
Zone destinate alle attività agricole lett. E di cui al DM 1444/68	AN - AS - AT - AR
Zone destinate ad attrezzature di interesse generale let. F di cui al DM 1444/68	SP - SG

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA

Esistono, com'è noto, possibilità più o meno intense di costruire, tant'è che in sede di pianificazione urbana, per ciascuna tipologia, viene indicato l'indice di edificabilità fondiaria, cioè il rapporto in mc/mq tra la volumetria fabbricabile e la superficie del terreno edificabile. Il valore commerciale di un'area edificabile è strettamente collegato alla sua potenzialità edificatoria che può essere espressa in metri cubi di Volume Edilizio Totale: Superficie Area Fabbricabile x Indice di Edificabilità.

VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI

La strada maestra percorribile secondo i criteri di legge per la corretta valorizzazione delle aree è una stima comparativa che, mettendo a confronto i valori desunti sulla base di diversi metodi di valutazione e diverse fonti informative, Valori OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, rogiti di compravendita, prezzi di esproprio delle aree, stime effettuate per conto del Comune, giunga alla determinazione dei valori di riferimento che più si avvicinano al valore di mercato dell'area. Dalla comparazione di questi valori e sulla base dei criteri illustrati nei paragrafi precedenti, si determineranno i valori di riferimento delle aree fabbricabili. Importante parametro utilizzato per ottenere dei valori di stima congrui è stata l'analisi dei rogiti di compravendita derivanti da una ricerca effettuata all'interno delle pratiche edilizie della banca dati Comunale. Detti atti, pur non rilevando i valori per tutte le zone presenti sul territorio comunale, sono stati utilizzati per armonizzare i risultati derivanti dalle altre metodologie estimative utilizzate.

MODALITÀ DI CALCOLO DEI VALORI AI FINI TRIBUTARI PER LE ZONE EDIFICABILI

Dalle analisi sopra effettuate, mediante una stima comparativa che tenga in considerazione i valori ottenuti per le diverse tipologie di aree, si ottengono i valori per le aree fabbricabili, con riferimento al periodo rappresentativo indagato pari a circa due lustri. Il presente paragrafo individua inoltre i criteri per definire il valore di mercato di lotti con potenzialità edificatoria aventi le seguenti condizioni:

- Possibilità di realizzazione di un'autonoma abitazione rispettando la distanza dai confini, dai fabbricati limitrofi e gli altri vincoli e limitazioni posti dalla normativa vigente;
- Viabilità di accesso esistente o comunque potenzialmente realizzabile;

Altri lotti edificabili che non abbiano le caratteristiche sopra descritte (ma per esempio siano di dimensione inferiore, o abbiano una conformazione irregolare tale da rendere impossibile la costruzione di un edificio indipendente), sono da valutarsi con un coefficiente riduttivo.

Considerato il territorio non perfettamente omogeneo sotto l'aspetto economico e di valore di mercato si ritiene di operare una suddivisione in funzione della zonizzazione così come individuata dalla tavola del P.R.G. vigente.

DETERMINAZIONE DEI VALORI

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato delle suddette aree fabbricabili si è assunto come riferimento anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), da cui sono stati estrapolati i dati disponibili al 2° semestre 2015 per le aree residenziali come da calcolo seguente:

abitazioni civili normali min € 760,00 max € 970,00 media € 865,00/mq lordo corrispondente a mc 3 lordi di edificio da cui considerando l'applicazione di un indice di cubatura pari a 0,80 mc/mq occorre dividere 3 mc per 0,80 = 3,75 mq di terreno edificabile occorrenti per costruire un mq lordo di edificio. Si ipotizza che mediamente l'incidenza dell'area edificabile per la realtà locale corrisponda al 14% del valore della costruzione per cui $€ 865,00/3,75 \times 0,14 = € 32,29/mq$

Tale importo viene raccordato con il valore ricavato dai rogiti di aree fabbricabili rilevati nel periodo disponibile: dall'anno 2003 all'anno 2012 adeguatamente abbattuto per tener conto della congiuntura economica corrente che ha notevolmente ridimensionato il valore di mercato degli immobili.

Per le aree produttive non essendo disponibile il valore OMI si è tenuto conto dei soli valori medi ricavati dal monitoraggio dei rogiti. Dai suddetti importi sono poi stati derivati gli altri valori relativi alle ulteriori casistiche riportate in tabella sottostante mediante stima sintetica con applicazione di opportune e proporzionali maggiorazioni e riduzioni.

In seguito a tutte le considerazioni susposte, si attribuiscono i seguenti valori per unità di superficie o di volume edificabile per le differenti destinazioni d'uso:

Destinazione di P.R.G.C.	Indice di edificabilità	Valore €/mq
Residenziale - CS - RT1 - RT2 - RR	mc/mq = da 1,0 a 2,50	41,00
Residenziale - RT3 - RE - RC - RN - RA	mc/mq = 0,80	32,00
Produttiva - IC - IN - IA Commerciale - TC Terziario - TP	rc = 50% mq/mq = 0,80 mc/mq = 0,20	13,00
Aree assoggettate a S.U.E. obbligatorio indicato nelle tavole grafiche di piano regolatore:		
Residenziale	abbattimento del 20%	
Produttiva - Commerciale - Terziario	abbattimento del 10%	
Aree a servizi pubblici indicate nelle tavole grafiche di piano regolatore ed aree soggette a vincoli e limitazioni di vario genere (con l'esclusione: delle fasce per distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade e delle fasce a vincolo paesaggistico)		
La riduzione sottostante si applica limitatamente alla sola porzione effettivamente assoggettata ad area a servizi od a vincolo		
Residenziale	abbattimento del 40%	
Produttiva - Commerciale - Terziario	abbattimento del 25%	
Le aree oggetto di monetizzazione per servizi pubblici dovuti vengono equiparate alle aree a servizi pubblici di cui sopra.		

Foglizzo li 18.04.2016

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Geom. Carlo Schizzerotto