



COMUNE DI GAMBOLO'

Provincia di Pavia

RIVALUTAZIONE AREE EDIFICABILI

Ufficio Edilizia Privata

A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Comune di Gambolò nel 2007 ha approvato i criteri per la definizione dei valori delle aree edificabili che, a sua volta, sono stati utilizzati per determinare i valori complessivi ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale IMU.

Considerata:

- l'attuale crisi ormai persistente del mercato immobiliare, che ha portato ad una situazione di stallo delle compravendite e delle nuove edificazioni, con gravi e consistenti ripercussioni sull'economia del settore edile;
 - la grande offerta di aree edificabili a fronte di una richiesta decisamente inferiore, con la conseguente diminuzione del valore delle aree edificabili;
 - le molteplici richieste di rivalutazione dei valori delle aree edificabili mediante perizie tecniche consegnate ai fini del calcolo dell'IMU;
- si propone a seguito di quanto sopra esposto di rideterminare i valori delle aree edificabili del comune di Gambolò e delle sue frazioni

METODOLOGIA OPERATIVA

Il presente aggiornamento si inserisce in un contesto di perdurante crisi, sia a livello nazionale che a livello locale, con particolari riflessi negativi sotto il profilo socio economico e soprattutto nel settore dell'edilizia, in particolare residenziale e produttiva.

Gli elementi di valutazione presi in considerazione sono:

1. Rivalutazione monetaria dal 2007 al 2020 (approvazione Variante PGT) dati ISTAT;
2. Andamento del valore del Costo di Costruzione determinato dalla Regione Lombardia ai sensi della L.R. 10/77 dal 2007 al 2020;
3. Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate.

1 - RIVALUTAZIONE MONETARIA ISTAT

Dalla simulazione riportata nel sito dell'ISTAT per la rivalutazione economica del valore di 1 € alla data del gennaio 2007 risulta che alla data del gennaio 2020 il valore è di 1,18 € subendo un incremento del **18%**.

2 - COSTO DI COSTRUZIONE L.R. 10/77

Il valore del costo di costruzione nel 2007 era di 343,58 €/m²

Il valore del costo di costruzione nel 2020 è di 412,38 €/m².

L'incremento dal 2007 al 2020 risulta quindi del **20,02 %**.

3 - QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Dalla ricerca delle quotazioni immobiliari per edifici in zona centrale e in condizioni normali si rilevano i seguenti dati:

1° semestre 2007	valore minimo 960 €/m ²	valore massimo 1070 €/m ²
2° semestre 2019	valore minimo 900 €/m ²	valore massimo 1100 €/m ²
2° semestre 2021 (ultimo semestre disponibile)		

Si rileva quindi che dal 2007 al 2019 il valore minimo è diminuito e il valore massimo è rimasto sostanzialmente costante, a fronte di un incremento del valore economico medio di circa il 19%, come evidenziato ai precedenti punti 1 e 2.

Se si rivalutasse il valore minimo e massimo dal 2007 ad oggi con gli elementi di rivalutazione indicati ai precedenti punti 1 e 2, incrementando cioè i valori del 19%, si avrebbero i seguenti risultati:

2° semestre 2019	valore minimo 1142,40 €/m ²	valore massimo 1273,3 €/m ²
------------------	--	--

Considerato quindi il valore delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

2° semestre 2019	valore minimo 900 €/m ²	valore massimo 1100,00 €/m ²
------------------	------------------------------------	---

si può ipotizzare che, fermo restando inalterato il costo di realizzazione di un edificio, la svalutazione incide soprattutto sul valore dell'area e, come riportato in tabella B corrisponde a circa il 17% del valore attuale.

DETERMINAZIONE DEI NUOVI VALORI

Per la determinazione dei nuovi valori delle aree edificabili sono state prese in esame:

- Le perizie dei tecnici allegate alle richieste rivalutazione ai fini del calcolo dell'IMU;
- Le rivalutazioni riportate nella metodologia operativa.

Le perizie analizzate riportano considerazioni e valori diversi anche se trattano aree edificabili omogenee e hanno ognuna un significato conclusivo disomogeneo, pertanto non si ritiene opportuno introdurle integralmente nel calcolo conclusivo dei nuovi valori delle aree edificabili ai fini dell'applicazione delle aliquote IMU e delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree pubbliche, derivate dal calcolo del carico urbanistico di zona.

Come riportato nelle "tabelle C e D" allegate si determinano i nuovi valori applicando la svalutazione del 17 % al valore del 2007 arrotondato all'unità.

COMUNE DI GAMBOLO								TAB. A
PERIZIE AREE EDIFICABILI			CAPOL. B1	FRAZIONI B1	CAPOL. RES ESP	FRAZIONI RES ESP	CAPOL. RES PL	FRAZIONI RES B3
Ubicazione	Zona PGT	€/m2	€/m2	€/m2	€/m2	€/m2	€/m2	€/m2
Frazione Cason Peri	B2 (I F. 1,2 mc/mq)	40,00		40,00				
Frazione Cason Peri	B2 (I F. 1,2 mc/mq)	40,00		40,00				
Via Lomellina	PL artigianale	15,00						
Frazione Remondo'	B1/B3 /park pubblici/ attrezzature religione /verde agricolo di salvaguardia							
Frazione Remondo'	B3	20,00						20,00
Capoluogo	P.L residenziali	25,00					25,00	
Capoluogo	B1 +parte in fascia di rispetto con potenzialità edificatoria /viabilità pubblica	20 B1 / €. 17,5 Fascia rispetto	35,00					
Capoluogo	Zone residenziali di espansione	20,00 con vincoli			20,00			
Capoluogo	P. L. approvato	22,00/14 per forma del lotto					22,00	
Capoluogo	B1	10 NON ACCOLTA						
Frazioni	B3 con vincoli	25,00						25,00
Capoluogo	IDC	45,00					45,00	
Capoluogo	B1 + corridoio ecologico	20,00	20,00					
Capoluogo	Espansione polifunzionale +corridoio ecologico	20,00/15,00						
Frazioni	Espansione residenziale	16,00				16,00		
Frazioni	Residenziale 3	45,00						45,00
Capoluogo	Residenziale di saturazione tessuto consolidato con vincoli (PL 04 /PL 05)	20,00					20,00	
Capoluogo	Espansione residenziale	20,00			20,00			
Capoluogo	Espansione residenziale	22,00			22,00			
Capoluogo	Espansione produttiva	22,00						
capoluogo	Residenziale 1	70,00	70,00					
Capoluogo	Espansione residenziale	20,00			20,00			
Capoluogo 2016	Espansione residenziale	20,00			20,00			
Capoluogo 2016	Residenziale 1	34,00	34,00					
Capoluogo 2016	Residenziali 1	36,00	36,00					
Frazioni 2015	Residenziale 1	18,00		18,00				
Capoluogo 2014	Residenziale 1	43,00	43,00					
Capoluogo 2015	Residenziale di saturazione tessuto consolidato (PL 07)	20/23,00					23,00	
Capoluogo 2015	Espansione polifunzionale	15,00						
Frazioni	Espansione residenziale	12,00				12,00		
Capoluogo 2014	Zone produttive (diretto)	65,00						
Capoluogo 2015	Espansione Residenziale	20,00			20,00			
Frazioni 2015	Aree per Servizi di Interesse collettivo	20,00						
Capoluogo 2014	Espansione Polifunzionale/Corridoio ecologico	15,00						
Capoluogo 2014	Residenziale di saturazione tessuto consolidato	20,00					20,00	
Capoluogo 2014	Espansione residenziale	20,00			20,00			
Capoluogo 2014	Espansione residenziale	20,00			20,00			
capoluogo 2014	Zona residenziale 1	50,00	50,00					
Capoluogo 2014	Zona residenziale 1	50,00	50,00					
Capoluogo 2014	Zona di Espansione residenziale	25,00			25,00			
Capoluogo 2014	Zona di Espansione residenziale	25,00			25,00			
Capoluogo 2014	Zona di espansione residenziale	21,00			21,00			
Capoluogo 2018	Zona residenziale 1	30,00	30,00					
Frazioni 2018	Zona di espansione residenziale	15,00				15,00		
VALORI MEDI			40,89	32,67	21,18	14,33	25,83	30,00

COMUNE DI GAMBOLO'			TAB. B	
CRITERI DI RIVALUTAZIONE				
1	RIVALUTAZIONE MONETARIA ISTAT	GENNAIO 2007	GENNAIO 2020	
		1,00 €	1,18 €	
	INCREMENTO %	18		
2	COSTO DI COSTRUZIONE REGIONE LOMBARDIA L.R. 10/77	ANNO 2007	ANNO 2020	
		343,58	412,38	
	INCREMENTO %	20,02		
3	QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE	VALORE DI MERCATO		
		ANNO	MINIMO	MAX
	ZONA CENTRALE ABITAZIONE NORMALE	2007	960	1070
		2019	900	1100
RIVALUTAZIONE VALORI DI MERCATO DA ANNO 2007 AD OGGI	2020	1142,4	1273,3	
	SVALUTAZIONE VALORE DI MERCATO: RAPPORTO TRA IL VALORE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA ENTRATE DEL 2019 E LA RIVALUTAZIONE DAL 2007 AL 2020		0,7878	0,8639
	VALORE MEDIO ARROTONDATO		0,83	

COMUNE DI GAMBOLO'					TAB. C
DETERMINAZIONE DEI NUOVI VALORI AREE EDIFICABILI					
LOCALIZZAZIONE	INDIVIDUAZIONE	VALORI DELIBERATI 2007	RIVALUTAZIONE 2007-2020 83%	VALORI MEDI STIME TECNICI	VALORI DEFINITI 2020
		€/m2	€/m2	€/m2	€/m2
CAPOLUOGO	Zone Residenziali contigue al tessuto storico Zone residenziali 1 Zone residenziali 2 Zone Residenziali per l'Edilizia Convenzionata (I.F. 0,9-1,2 mc/mq)	70	58,1	41	58
	Zone Residenziali 3 Zone Residenziali 4 (I.F. 0,30-06 mc/mq.)	58	48,14		48
	Ambiti di Espansione Residenziale	40	33,2	21	33
	Ambiti di trasformazione e di rimarginatura del tessuto consolidato e con strumento operativo approvato (PL - PII - IDC)	50	41,5	26	41
	Zone Commerciali	48	39,84		40
	Ambiti di espansione Commerciale e Polifunzionale	38	31,54		32
	Zone Produttive e Artigianali	48	39,84		40
	Ambiti di espansione Produttiva	38	31,54	15	32
	Aree per servizi generici	30	24,9	20	25
	FRAZIONI	Zone Residenziali contigue al tessuto storico Zone residenziali 1 Zone residenziali 2 Zone Residenziali per l'Edilizia Convenzionata (I.F. 0,9-1,2 mc/mq)	45	37,35	33
Zone Residenziali 3 Zone Residenziali 4 (I.F. 0,30-06mc/mq.)		44	36,52	30	36
Ambiti di Espansione Residenziale		25	20,75	15	21
Ambiti di trasformazione e di rimarginatura del tessuto consolidato e con strumento operativo approvato (PL - PII - IDC)		30	24,9		25
Zone Commerciali		30	24,9		25
Zone Produttive e Artigianali		39	32,37		32
Ambiti di espansione Produttiva		31	25,73		26
Aree per servizi generici		30	24,9		20
RIDUZIONE PER VINCOLI SPECIALI (cumulabili se presenti 1 e 2)					
1	Fasce di rispetto stradali e ferroviarie		10% del Valore 2020		
2	Fasce di rispetto delle urbanizzazioni (elettrodotti, gasdotti ecc)		10% del Valore 2020		
3	Per ulteriori vincoli specifici, che condizionano l'edificabilità dovrà essere predisposta Perizia Tecnica Asseverata. Non cumulabile con le riduzioni 1-2		30% max del valore 2020		

COMUNE DI GAMBOLO'		TAB. D	
TABELLA RIEPILOGATIVA - NUOVI VALORI AREE EDIFICABILI			
LOCALIZZAZIONI	INDIVIDUAZIONE	VALORI DEFINITI 2020	
		€/m2	
CAPOLUOGO	Zone Residenziali contigue al tessuto storico Zone residenziali 1 Zone residenziali 2 Zone Residenziali per l'Edilizia Convenzionata (I.F. 0,9-1,2mc/mq.)	58	
	Zone Residenziali 3 Zone Residenziali 4 (I.F. . 0,30-06 mc/mq)	48	
	Ambiti di Espansione Residenziale	33	
	Ambiti di trasformazione e di rimarginatura del tessuto consolidato e con strumento operativo approvato (PL - PII - IDC)	41	
	Zone Commerciali	40	
	Ambiti di espansione Commerciale e Polifunzionale	32	
	Zone Produttive e Artigianali	40	
	Ambiti di espansione Produttiva	32	
	Aree per servizi generici	25	
	FRAZIONI	Zone Residenziali contigue al tessuto storico Zone residenziali 1 Zone residenziali 2 Zone Residenziali per l'Edilizia Convenzionata (I.F. 0,9-1,2 mc/mq.)	37
		Zone Residenziali 3 Zone Residenziali 4 (I.F. 0,30-06 mc/mq.)	36
		Ambiti di Espansione Residenziale	21
Ambiti di trasformazione e di rimarginatura del tessuto consolidato e con strumento operativo approvato (PL - PII - IDC)		25	
Zone Commerciali		25	
Zone Produttive e Artigianali		32	
Ambiti di espansione Produttiva		26	
Aree per servizi generici		20	
RIDUZIONE PER VINCOLI SPECIALI (cumulabili se presenti 1 e 2)			
1		Fasce di rispetto stradali e ferroviarie	10% del Valore 2020
2	Fasce di rispetto delle urbanizzazioni (elettrodotti, gasdotti ecc)	10% del Valore 2020	
3	Per ulteriori vincoli specifici, che condizionano l'edificabilità dovrà essere predisposta Perizia Tecnica Asseverata. Non cumulabile con le riduzioni 1-2	30% max del valore 2020	