



CITTA' DI TORINO

**DIPARTIMENTO RISORSE FINANZIARIE
DIVISIONE TRIBUTI E CATASTO**

ATTO N. DEL 337

Torino, 19/05/2022

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dal Sindaco Stefano LO RUSSO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Michela FAVARO, gli Assessori:

Domenico CARRETTA

Paolo CHIAVARINO

Paolo MAZZOLENI

Gabriella NARDELLI

Francesco TRESSO

Jacopo ROSATELLI

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:

Chiara FOGLIETTA - Giovanna PENTENERO - Rosanna PURCHIA - Carlotta SALERNO

Con l'assistenza della Segretaria Generale Rosa IOVINELLA.

**OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEI VALORI MEDI DI RIFERIMENTO DELLE AREE
FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).
ANNO 2022 - APPROVAZIONE**

Richiamato l'art. 1, comma 746, della Legge n. 160 del 2019, che ai fini dell'applicazione dell'IMU dispone: "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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".

Considerato:

- che ai sensi dell' art. 1, comma 777, lett. d), della Legge n. 160 del 2019 i Comuni, con proprio Regolamento, possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato;

- che il vigente “Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) a decorrere dall'anno 2020” n. 393 all'art. 8, comma 3, stabilisce che “al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, la Giunta Comunale può approvare, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale”;
- che con deliberazione della Giunta Comunale del 10 ottobre 2000 (mecc. 2000 07799/013), l'Amministrazione ha individuato, per la prima volta, i valori di riferimento delle aree edificabili suddividendo la Città in 40 Microzone; alla suddetta Deliberazione, ne sono seguite diverse altre (2003, 2006, 2011, 2013 e 2016), tutte strutturate con la collaborazione del gruppo del Politecnico di Torino, incaricato in seguito a specifiche convenzioni volte ad effettuare ricerche ed analisi del mercato immobiliare, di aggiornare l'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino (OICT) e, di conseguenza, il valore delle aree edificabili cittadine.

L'ultimo Accordo Quadro quadriennale con il Politecnico di Torino, definito con deliberazione di Giunta Comunale del 30 marzo 2016 (mecc. 2016 01172/013), si è concluso il 25 maggio 2020; esso prevedeva unicamente l'aggiornamento dell'OICT e non anche quello dei valori delle aree edificabili.

Dal 2016, il mercato immobiliare è stato investito da un susseguirsi di altalenanti episodi relativi alla variabilità dei prezzi, dovuti al complicato momento economico nei comparti collegati alla produttività.

Le 40 Microzone individuate nel 1999 non sono mai state aggiornate e l'Agenzia delle Entrate dispone di una propria zonizzazione, articolata in 41 Zone Omogenee (ZONE OMI) aggiornate nel 2014, 2019, 2020 e 2022.

Alla luce di quanto esposto, il gruppo dei tecnici facenti capo all'Unità Operativa tecnica interna alla Divisione Tributi e Catasto ha effettuato, in proprio, uno studio finalizzato alla determinazione dei valori delle aree edificabili a decorrere dall'anno 2022, i cui risultati sono descritti nel documento “Valutazione Aree Edificabili – Anno 2022”, a firma del funzionario Responsabile U.O. Arch. Antonio Beccasio, depositato agli atti dell'ufficio Servizi e Consulenze Catastali. In tale studio si è scelto di utilizzare la zonizzazione territoriale definita dall'Agenzia delle Entrate anziché le 40 Microzone individuate nel 1999, in quanto costantemente aggiornata e più aderente alla realtà torinese.

Le risultanze del suddetto studio sono riassunte nell'allegato 1) alla presente deliberazione, per farne parte integrante e sostanziale, che riporta le “*Tabelle riassuntive dei valori medi di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU). Anno 2022*”, secondo il seguente schema riassuntivo:

- **Tabella A:** valori delle aree edificabili in €/mq, distinti per Zone OMI, dei segmenti Residenziale, Box e posti auto.
- **Tabella B:** valori delle aree edificabili in €/mq, distinti per Zone OMI, dei segmenti Esercizi di vicinato ed Uffici.
- **Tabella C:** valori delle aree edificabili a camera del segmento Turistico ricettivo (alberghi, pensioni e ostelli).
- **Tabella D:** valori delle aree edificabili a posto letto del segmento Residenze Sanitarie Assistite (RSA).
- **Tabella E:** valori delle aree edificabili in €/mq del segmento Media e grande distribuzione.
- **Tabella F:** valori delle aree edificabili in €/mq del segmento Produttivo tradizionale.
- **Tabella G:** valori delle aree edificabili in €/mq del segmento Produttivo avanzato.

Rilevato che i valori medi di mercato delle aree edificabili riportati nelle suddette Tabelle e nell'allegato 1) alla presente deliberazione sono utili per le finalità di cui all'art. 1, comma 777, lett.

d), della Legge n. 160/2019 e dell'art. 8, comma 3, del vigente Regolamento IMU, n. 393;
Ritenuto di approvare tali valori medi di mercato delle aree edificabili per orientare gli uffici nell'attività di controllo dell'Imposta Municipale Propria, limitare il potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato e, quindi, ridurre il contenzioso e semplificare gli adempimenti a carico del contribuente. A norma di quanto indicato dall'art. 8, comma 3, del vigente Regolamento IMU, n. 393, non si procede ad accertamento qualora il contribuente abbia provveduto al versamento dell'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato secondo la presente deliberazione; non si procede altresì al rimborso qualora il contribuente abbia provveduto al versamento dell'imposta sulla base di valori dichiarati superiori a quelli predeterminati secondo la presente deliberazione. Resta quindi fermo il rispetto dei principi di legge riguardo alla determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili di cui all'art. 1, comma 746, della Legge 160/2019.
Rilevato che i suddetti valori sono validi per il 2022 e per le annualità successive, qualora non si provveda al loro aggiornamento.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

- favorevole sulla regolarità tecnica;
- favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;

1. di approvare i valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU, riportati nell'allegato 1) alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale secondo il seguente schema riassuntivo:

Tabella A: valori delle aree edificabili in €/mq, distinti per Zone OMI, dei segmenti Residenziale, Box e posti auto;

Tabella B: i valori delle aree edificabili in €/mq, distinti per Zone OMI, dei segmenti Esercizi di vicinato ed Uffici;

Tabella C: valori delle aree edificabili a camera del segmento Turistico ricettivo (alberghi, pensioni e ostelli);

Tabella D: valori delle aree edificabili a posto letto del segmento Residenze Sanitarie Assistite (RSA);

Tabella E: valori delle aree edificabili in €/mq del segmento Media e grande distribuzione;

Tabella F: valori delle aree edificabili in €/mq del segmento Produttivo tradizionale;

Tabella G: valori delle aree edificabili in €/mq del segmento Produttivo avanzato;

2. di dare atto che i valori di cui al punto 1) sono validi per il 2022 e per le annualità successive, qualora non si provveda al loro aggiornamento;

3. di dare atto che l'individuazione dei valori delle aree edificabili è finalizzata ad orientare l'attività di accertamento degli uffici, limitando il potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, oltre che a ridurre il

contenzioso e semplificare gli adempimenti a carico del contribuente. A norma di quanto indicato dall'art. 8, comma 3, del vigente Regolamento IMU, n. 393, non si procede ad accertamento qualora il contribuente abbia provveduto al versamento dell'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato secondo la presente deliberazione; non si procede, altresì, al rimborso qualora il contribuente abbia provveduto al versamento dell'imposta sulla base di valori dichiarati superiori a quelli predeterminati secondo la presente deliberazione. Resta quindi fermo il rispetto dei principi di legge riguardo alla determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili di cui all'art. 1, comma 746, della Legge 160/2019;

4. di dare atto che si darà adeguata pubblicità alla presente deliberazione, così come allo studio tecnico a firma dell'Unità Operativa tecnica della Divisione Tributi e Catasto, richiamato in premessa, anche attraverso la pubblicazione sul sito istituzionale della Città;
5. di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267. I valori contenuti nella deliberazione sono il riferimento, per alcuni contribuenti, per il calcolo dell'imposta municipale unica (IMU) sulle aree edificabili.

Proponenti:

L'ASSESSORA
Gabriella Nardelli

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA P.O. CON DELEGA
Antonio Beccasio

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Elena Brunetto

IL SINDACO
Firmato digitalmente
Stefano Lo Russo

LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Rosa Iovinella

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DEL-337-2022-All_1-Tabelle_riassuntive_valori_aree_edificabili_(ALL._1).pdf



¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento

