

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

21 gennaio 2003

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI PER ZONE TERRITORIALI DELLA CITTA' DI TORINO ED APPROVAZIONE DEI RELATIVI CRITERI: ATTUALIZZAZIONE.

Proposta dell'Assessore Bonino.

Richiamato l'art.5, comma 5, del D.Lgs. 504/92 che definisce il valore delle aree fabbricabili con riferimento ad una serie di fattori tra cui i prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Richiamata la deliberazione Consiglio Comunale (mecc. 9904772/67) del 16 giugno 1999 con la quale l'Amministrazione aveva approvato le microzone che sono state individuate in quaranta porzioni di territorio comunale, che compongono più fogli di mappa catastali e contenenti caratteri di omogeneità sul piano posizionale, urbanistico, storico-ambientale, socio-economico, nonché infrastrutturale.

Richiamato il Regolamento disciplinante l'Imposta comunale sugli immobili approvato con deliberazione Consiglio Comunale (mecc. 9909680/13) del 20 dicembre 1999 che all'art. 6 stabilisce che l'Amministrazione deve approvare i criteri e le procedure utilizzati per stabilire i valori medi delle aree fabbricabili.

Richiamate le deliberazioni della Giunta Comunale:

- a) N. 2000 07799/13 del 10 ottobre 2000 con la quale erano stati individuati per la prima volta i valori medi delle aree fabbricabili nelle 40 microzone della Città con riferimento temporale all'anno 2000 ed erano stati approvati i relativi criteri di determinazione dei valori,
- b) N. 2001 02386/13 del 20 marzo 2001 con la quale erano state fornite precisazioni su particolari casistiche presentatesi nell'applicazione della deliberazione sub a).

Con deliberazione Giunta Comunale del 29/01/2002 (mecc. 200200342/13) era stato affidato al prof. Ing. Rocco Curto, docente dell'Area Estimativa presso la II Facoltà di Architettura del Politecnico di Torino che già aveva collaborato con la Città per l'individuazione

di una metodologia per definire le 40 microzone, per l'istituzione dell'Osservatorio immobiliare e per la realizzazione dei documenti prodromici alle deliberazioni di Giunta sopra richiamate sub a) e b), l'incarico di attualizzare i valori medi delle aree fabbricabili nella Città e la relativa metodologia di determinazione, da affinarsi anche in relazione alle particolari casistiche presentatesi nella loro applicazione.

I risultati di tale lavoro sono qui di seguito presentati in sintesi.

I valori minimi, medi e massimi delle aree fabbricabili per zone omogenee per l'anno 2003 sono stati definiti sulla base delle rilevazioni di mercato effettuate negli anni 2001 e 2002, con il fine di aggiornare la tabella dei valori approvata dalla Città di Torino nell'anno 2000 e di recepire le modificazioni nel frattempo intervenute nel mercato immobiliare, anche in relazione alle più recenti dinamiche dell'attività edilizia.

I valori sono stati dunque aggiornati non sulla base di un incremento medio stimato dei valori tra il 2000 e il 2002, ma in modo puntuale mediante indagini dirette, con le quali sono stati rilevati i prezzi delle aree fabbricabili realizzatisi nelle transazioni nel mercato di Torino e i prezzi degli edifici nuovi negli ultimi due anni.

Le rilevazioni hanno riguardato ovviamente i segmenti del mercato più attivi e sono state condotte in modo disaggregato rispetto alle 40 Microzone comunali, che individuano i segmenti territoriali in cui è organizzato il mercato immobiliare della nostra città.

In particolare, si è tenuto conto del fatto che i valori delle aree edificabili variano soprattutto in ragione delle destinazioni prefigurate dal Piano Regolatore della Città e degli indici di edificabilità, dai quali dipendono le superfici realizzabili.

Considerata l'assoluta opacità del mercato delle aree fabbricabili, dovuta all'assenza di fonti adeguate per quantità e qualità di dati, non solo a livello locale ma anche nazionale, l'individuazione dei valori minimi e medi e massimi delle aree fabbricabili per microzone omogenee è avvenuta mettendo a confronto i risultati ottenuti da indagini di mercato svolte su fonti differenti.

I valori dei terreni possono essere infatti definiti, in modo diretto, sulla base dei prezzi che si realizzano nelle compravendite di terreni e/o, in modo indiretto, in rapporto ai prezzi che si verificano nel mercato edilizio degli edifici nuovi.

In particolare, i dati sui prezzi dei terreni fabbricabili sono stati reperiti presso la Conservatoria 1 dei Registri Immobiliari di Torino, dove sono state consultate le Note di trascrizione e gli Atti di compravendita nelle cui transazioni almeno un contraente era costituito in forma societaria. I dati sui prezzi degli edifici nuovi per microzone omogenee sono stati rilevati sulla base delle concessioni edilizie approvate dalla Città e a partire dalla pubblicità immobiliare, che è stata consultata sistematicamente.

Le indagini sono state svolte cantiere per cantiere, rilevando i prezzi delle unità immobiliari poste ai piani intermedi e con caratteristiche ordinarie rispetto alla qualità del fabbricato, al fine di dedurre con una certa attendibilità i valori medi.

Questi possono essere considerati attendibili, in quanto i prezzi d'offerta sono comunque veritieri e sono soggetti a margini di contrattazioni assai limitati.

Per ciascuna microzona sono poi state effettuate le medie tra i valori rilevati tra i diversi cantieri.

I valori sono stati rilevati, organizzati e analizzati per destinazioni e per microzone omogenee, rispettando la segmentazione funzionale e territoriale del mercato immobiliare di Torino. I terreni sono infatti apprezzati in ragione della loro edificabilità e, in particolare, in rapporto ai ricavi che si possono conseguire con la loro trasformazione. Com'è noto i ricavi dipendono, da una parte, dalle destinazioni degli edifici realizzabili, i cui prezzi variano da segmento funzionale a segmento funzionale e, dall'altra, dalle superfici realizzabili, e quindi in ragione degli indici di edificabilità. I valori sono pertanto organizzati per destinazioni d'uso dei suoli e riportati per mq di Slp (Superficie lorda di pavimento realizzabile).

I valori dei terreni fabbricabili sono inoltre disaggregati per le 40 Microzone comunali della Città, essendo questi sensibili alle posizioni territoriali espresse in termini di qualità edilizie e urbanistiche oltre che di accessibilità, anche se – come si è detto - con una minore variabilità rispetto a quella dei valori dell'edilizia residenziale esistente.

La Tabella 1, riporta i valori minimi, medi e massimi per i terreni con destinazione residenziale disaggregati per le 40 Microzone comunali, essendo questa la destinazione prevalente a Torino sia nelle transazioni di terreni sia nell'attività di nuova costruzione. E' questa del resto la diretta conseguenza del fatto che, da una parte, nel Piano regolatore della città prevalgono le aree normative a destinazione d'uso residenziale e, dall'altra, è particolarmente consistente nel mercato la domanda di abitazioni.

Per i valori dei terreni fabbricabili destinati ad edilizia residenziale agevolata e sovvenzionata sono stati definiti i coefficienti di riduzione del valore da applicare ai prezzi determinati per microzona per l'edilizia libera sulla base delle osservazioni di mercato disponibili e delle indicazioni date dal Settore Patrimonio della Città di Torino.

Poiché le transazioni di terreni e la realizzazione di edifici con destinazione terziaria, produttiva ed alberghiera si presentano più rarefatte, i prezzi minimi, medi e massimi per queste destinazioni sono stati individuati per l'intera città, prevedendo la possibilità di operare eventuali aggiustamenti per tenere conto delle qualità territoriali espresse dalle microzone omogenee.

Le aree caratterizzate da mix di destinazioni, definite in termini di minimi e massimi, prevedono generalmente minimi dell'80% della Slp generata dall'ambito per il residenziale e massimi del 20% per le altre destinazioni, tra le quali ricorrono le Attività di servizio alle imprese e alle persone (ASPI), le Attività terziarie e le Attività commerciali.

Le aree con più destinazioni d'uso sono state valutate in rapporto alla destinazione prevalente, laddove non era possibile disaggregare i valori per destinazione e laddove vi era la netta prevalenza di una destinazione sulle altre. Ciò è motivato anche dal dover attribuire un valore imponibile ai fini del pagamento dell'ICI ad aree e ambiti le cui norme di piano, come si è già detto, prefigurano le potenzialità edificatorie in termini di minimi e massimi, per cui solo in fase di attuazione saranno definite le quantità effettive di Slp da realizzare per destinazione d'uso.

Separatamente sono state considerate le 4 Spine centrali, le quali presentano destinazioni più diversificate.

Se i valori sono in gran parte definiti dalle prescrizioni del piano regolatore ossia dalle loro destinazioni e indici di edificabilità e, come si è detto, dalle posizioni espresse dalle 40 Microzone comunali, i prezzi dei singoli terreni possono variare in ragione di una serie di

caratteristiche intrinseche ed estrinseche ai lotti - forma, dimensione e qualità dell'immediato intorno edilizio ed urbanistico – e in ragione delle specifiche norme previste per l'edificazione (concessione singola, concessione convenzionata e studio unitario d'ambito).

Possono produrre variazioni dei prezzi medi individuati dalla Tabella 1:

1. la forma del lotto

La sua irregolarità può produrre variazioni in negativo;

2. l'elevata dimensione delle aree fabbricabili

Anche se dalle analisi condotte non emerge una regola particolarmente esplicita ed univoca, riduzioni rispetto ai valori medi possono essere applicate ai terreni di maggiori dimensioni con elevata la SIp realizzabile, in ragione del maggiore rischio di mercato e dei tempi più lunghi necessari alla vendita degli edifici realizzabili.

3. la ridotta dimensione dei lotti

Riduzioni rispetto ai valori medi previsti si possono applicare ai terreni che, privi di autonoma capacità edificatoria a causa della loro ridotta dimensione, assumono le caratteristiche di reliquati, soprattutto nei casi in cui sia riscontrabile una certa marginalità territoriale e una scarsa appetibilità dal punto di vista del mercato.

4. la qualità edilizia, urbanistica ed ambientale dell'immediato intorno

Variazioni rispetto ai valori medi individuati possono essere definite in ragione delle qualità positive o negative del loro immediato intorno, considerato il peso che questo assume nel determinare il prezzo di vendita degli edifici realizzabili.

5. l'assoggettamento a Concessione convenzionata

Aggiustamenti dei valori medi individuati possono essere effettuati per le aree superiori ai 4000 mq, laddove si sia in presenza di indici di edificabilità elevati e, pertanto, non potendo dismettere le aree necessarie alla copertura degli standard urbanistici si debba sostenere l'onere aggiuntivo dovuto alla loro monetizzazione, così come è previsto dalla Legge urbanistica regionale.

6. L'assoggettamento a Studio unitario d'ambito

Coefficienti di riduzione del valore, opportunamente determinati, possono essere applicati ai valori medi per le aree la cui trasformazione sia assoggettata a studio di ambito unitario, laddove sia evidente e documentata la non disponibilità dei proprietari, prevista dalle norme di attuazione del PRGC di Torino.

7. L'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata-convenzionata

Per l'edilizia residenziale sovvenzionata e per quella agevolata-convenzionata si devono applicare coefficienti di riduzione pari, rispettivamente, al 50% e al 30% dei valori definiti nella Tabella 1.

Tutto ciò premesso

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:
favorevole sulla regolarità tecnica;

Viene dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto il presente atto non comporta effetti diretti o indiretti sul bilancio;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

- 1) di approvare tutto quanto in premessa;
- 2) di approvare i valori minimi, medi e massimi delle aree fabbricabili a destinazione residenziale ed a destinazione non residenziale della Città di Torino – 2003 – espressi in Euro per mq. di superficie lorda di pavimento (SLP) quali, rispettivamente, esposti nelle tabelle n.1 e n.2 allegate, (all.1 e 2 - nn.) con identica numerazione, alla presente deliberazione di cui si considerano parte integrante;
- 3) di prendere e dare atto che possono produrre variazioni dei prezzi medi individuati nelle tabelle allegate i criteri già citati in premessa e che qui di seguito vengono richiamati:

1. la forma del lotto

La sua irregolarità può produrre variazioni in negativo;

2. l'elevata dimensione delle aree fabbricabili

Anche se dalle analisi condotte non emerge una regola particolarmente esplicita ed univoca, riduzioni rispetto ai valori medi possono essere applicate ai terreni di maggiori dimensioni con elevata la Slp realizzabile, in ragione del maggiore rischio di mercato e dei tempi più lunghi necessari alla vendita degli edifici realizzabili.

3. la ridotta dimensione dei lotti

Riduzioni rispetto ai valori medi previsti si possono applicare ai terreni che, privi di autonoma capacità edificatoria a causa della loro ridotta dimensione, assumono le caratteristiche di reliquati, soprattutto nei casi in cui sia riscontrabile una certa marginalità territoriale e una scarsa appetibilità dal punto di vista del mercato.

4. la qualità edilizia, urbanistica ed ambientale dell'immediato intorno

Variazioni rispetto ai valori medi individuati possono essere definite in ragione delle

qualità positive o negative del loro immediato intorno, considerato il peso che questo assume nel determinare il prezzo di vendita degli edifici realizzabili.

5. L'assoggettamento a Concessione convenzionata

Aggiustamenti dei valori medi individuati possono essere effettuati per le aree superiori ai 4000 mq, laddove si sia in presenza di indici di edificabilità elevati e, pertanto, non potendo dismettere le aree necessarie alla copertura degli standard urbanistici si debba sostenere l'onere aggiuntivo dovuto alla loro monetizzazione, così come è previsto dalla Legge urbanistica regionale.

6. L'assoggettamento a Studio unitario d'ambito

Coefficienti di riduzione del valore, opportunamente determinati, possono essere applicati ai valori medi per le aree la cui trasformazione sia assoggettata a studio di ambito unitario, laddove sia evidente e documentata la non disponibilità dei proprietari, prevista dalle norme di attuazione del PRGC di Torino.

7. L'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata-convenzionata

Per l'edilizia residenziale sovvenzionata e per quella agevolata-convenzionata si devono applicare coefficienti di riduzione pari, rispettivamente, al 50% e al 30% dei valori definiti nella Tabella 1.

- 4) di dare atto che l'individuazione dei valori delle aree fabbricabili di cui sopra è prodromica all'attività di verifica e di eventuale accertamento dell'ICI sulle aree edificabili, nonché al pagamento dell'ICI dall'anno fiscale 2003;
 - 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.
-

TABELLA 1 - Valori minimi, medi e massimi delle aree fabbricabili a destinazione residenziale della città di Torino - 2003
(Valori in Euro per mq. Di Slp)

Microzone	Prezzo minimo	Prezzo medio	Prezzo massimo
1 - Roma	868	904	1.175
2 - Carlo Emanuele II	775	852	1.033
3 - Solferino	767	852	1.033
4 - Vinzaglio	646	723	826
5 - Garibaldi	620	697	775
6 - Castello	816	904	1.175
7 - Vanchiglia	387	516	620
8 - Rocca	749	801	1.085
9 - Valentino	516	723	878
10 - San Salvario	310	413	491
11 - Dante	387	491	568
12 - San Secondo	439	568	646
13 - Stati Uniti	826	930	1.085
14 - Galileo Ferraris	620	826	981
15 - De Gasperi	516	620	723
16 - Duca d'Aosta	930	1.162	1.291
17 - Spina 2	387	620	646
18 - Jolanda	516	646	749
19 - San Donato	284	398	491
20 - Porta Palazzo	284	362	413
21 - Palermo	310	387	491
22 - Michelotti	362	465	594
23 - Crimea	904	1.033	1.239
24 - Collina	723	981	1.188
25 - Zara	439	568	671
26 - Carducci	362	439	516
27 - Unità d'Italia	434	594	646
28 - Lingotto	310	387	439
29 - S. Rita - Mirafiori	387	568	646
30 - Mirafiori Sud	207	310	413
31 - San Paolo	387	620	697
32 - Pozzo Strada	413	620	646
33 - Parella - Aeronautica	336	516	594
34 - Spina 3	232	336	387
35 - Madonna di Campagna	258	362	439
36 - Spina 4	207	300	362
37 - Rebaudengo	310	439	542
38 - Corona Nord-Ovest	181	284	362
39 - Spina 1 - Marmolada	516	620	775
40 - Barca - Bertolla	232	310	362

Tabella 2 - Valori minimi, medi e massimi delle aree fabbricabili a destinazione non residenziale della città di Torino - 2003
(Valori in Euro per mq. Di Slp)

	Prezzo minimo	Prezzo medio	Prezzo massimo
Terziario	258	336	620
Commerciale	671	930	1.136
Alberghiero	284	413	568
Produttivo tradizionale	90	110	140
Produttivo avanzato	182	227	273