

Divisione Servizi Tributarî e Catasto	2011 02814/013
Settore ICI – Gestione Accertamenti	

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

10 maggio 2011

inserire la camicia della delibera

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEI VALORI AI FINI I.C.I. DELLE AREE EDIFICABILI PER ZONE TERRITORIALI DELLA CITTA' DI TORINO ED APPROVAZIONE DEI RELATIVI CRITERI: ATTUALIZZAZIONE.

Proposta dell'Assessore Passoni.

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 del Consiglio Comunale (n. 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.

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale (n. mecc. 9911345/67) del 7 dicembre 1999 con la quale si procedeva all'istituzione dell'Osservatorio Immobiliare della Città, in collaborazione con il Politecnico di Torino, con l'obiettivo di avviare una sistematica e continuativa attività di analisi del mercato immobiliare a partire dalle 40 Microzone omogenee, come sopra individuate, anche ai fini della revisione degli estimi catastali.

Richiamato il Regolamento disciplinante l'Imposta comunale sugli immobili approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 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 delle aree fabbricabili.

Richiamate le deliberazioni della Giunta Comunale:

- a) n. mecc. 2000 07799/13 del 10 ottobre 2000 con la quale erano stati individuati per la prima volta i valori delle aree fabbricabili nelle 40 Microzone della Città ed erano stati approvati i relativi criteri di determinazione dei valori;
- b) n. mecc. 2003 0237/13 del 21 gennaio 2003 e mecc. 2006 03022/13 dell'11 aprile 2006, con le quali si era provveduto ad aggiornare i suddetti valori per le zone territoriali della

Città.

Richiamate le deliberazioni del Consiglio Comunale mecc. 2007 02988/67 del 9 luglio 2007 e mecc. 2010 02445/13 del 28 giugno 2010, con le quali veniva rinnovata ed aggiornata la convenzione tra la Città ed il Politecnico di Torino-Dipartimento Casa-Città, allo scopo di proseguire la collaborazione inerente l'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino, del quale è responsabile scientifico il Prof. Rocco Curto, Ordinario di Estimo.

La Divisione Servizi Tributarî e Catasto ha affidato al gruppo di lavoro dell'Osservatorio, la definizione della metodologia e l'individuazione dei valori aggiornati delle aree edificabili a valere dall'anno 2011.

L'esigenza, da parte dell'Amministrazione Comunale, di disporre di un aggiornamento di tali valori, nasce sia dalla necessità di cogliere le variazioni del mercato registrate dal 2006 al 2010, sia per adeguare il valore delle aree edificabili al metro quadrato commerciale anziché al metro quadrato di SLP.

L'opportunità di affidare al gruppo di lavoro del Politecnico tale incarico, deriva dal fatto che l'Osservatorio, ormai da più di un decennio, monitora il mercato immobiliare torinese attraverso l'implementazione di banche dati specifiche, con osservazioni riferite a valori di offerta di immobili appartenenti al comparto del residenziale usato e nuovo/completamente ristrutturato. Tali valori, che hanno come riferimento proprio la superficie commerciale, sono oggetto di elaborazioni statistiche e di procedure di controllo della qualità, propedeutiche alla pubblicazione semestrale, delle schede riassuntive che sono riferite alle 40 Microzone in cui la città di Torino è segmentata, secondo i disposti del D.P.R. 138/98.

I risultati di tale lavoro, sono qui di seguito riportati in sintesi.

Le analisi volte all'individuazione dei valori venali delle aree edificabili della città di Torino, sono state realizzate a partire dal monitoraggio del mercato immobiliare torinese con l'intento di pervenire ad una tabella disaggregata per Microzone, per il segmento residenziale nonché per i box/posti auto singoli e doppi.

Per dare continuità agli aggiornamenti per il 2011, si sono innanzitutto recepiti i valori calcolati in precedenza, di cui alle richiamate deliberazioni.

Occorre inoltre rilevare che esiste un legame fisiologico tra i segmenti di mercato delle aree edificabili e quelli degli edifici di nuova costruzione o completamente ristrutturati, con identica destinazione ed ubicazione territoriale, in quanto le potenzialità di valorizzazione dei suoli sono strettamente legate al valore degli edifici che su di essi si possono realizzare.

Poiché la definizione dei valori delle aree edificabili, per microzone omogenee, è stata condizionata dall'assenza di fonti di mercato adeguate, per quantità, qualità ed omogeneità dei dati, questi sono stati individuati ricorrendo ai valori di mercato degli edifici su di essi realizzabili mediante una metodologia specificatamente messa a punto dal Politecnico di Torino che ha definito, contestualmente, l'incidenza media stimata delle aree sul prezzo unitario a metro quadrato complessivo commerciale che varia - mediamente - dal 25% al 41%, a seconda delle Microzone.

La scelta di definire il valore delle aree edificabili come percentuale di incidenza del valore

riferito alla superficie commerciale, è stata determinata dalle rilevazioni condotte dall'Osservatorio Immobiliare sui prezzi degli immobili nuovi/completamente ristrutturati e usati, immessi sul mercato.

Pertanto, alla luce delle indicazioni fornite a livello nazionale dall'Agenzia del Territorio, la Superficie Commerciale deve essere calcolata secondo i criteri definiti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 (Tabella 3), con cui si assume il metro quadrato catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione residenziale.

Si specifica inoltre che:

- nel caso di interventi edilizi di nuova costruzione o di cui all'art. 31 della L. 457/78, lett.c-d-e (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica), laddove si sia già provveduto a presentare un documento di aggiornamento catastale (DocFa), per la definizione della base imponibile ai fini I.C.I., viene assunta la superficie catastale ai sensi del D.P.R. 138/98;
- in assenza di documentazione DocFa, con provvedimenti autorizzativi edilizi rilasciati, viene assunta la superficie commerciale autorizzata, calcolata secondo il D.P.R. 138/98;
- in caso di area libera, viene assunto per la definizione della base imponibile, il rapporto $1 \text{ mq SLP} = 1 \text{ mq Superficie Commerciale}$.

A seguito dell'aggiornamento metodologico effettuato, l'incremento dei valori delle aree edificabili al 2011 è pertanto riconducibile sia al passaggio dal metro quadrato di SLP al metro quadrato commerciale, sia all'andamento in crescita dei valori immobiliari, verificatosi negli anni considerati (fatto salvo che per lievi assestamenti in coincidenza con il verificarsi della crisi).

La Tabella 1 riporta i valori medi ordinari delle aree fabbricabili a destinazione residenziale box/posti auto singoli e doppi, individuati dall'Osservatorio Immobiliare, dove ad "ordinario" si attribuisce il significato statistico di "più frequente" per dimensione, fattori fisico-territoriali ed edificabilità.

Per quanto attiene, invece, ai valori delle aree edificabili, riferiti a segmenti diversi dal residenziale, si rendono necessarie le seguenti premesse:

- persistono evidenti difficoltà nella costruzione di banche dati statisticamente significative e disaggregabili per Microzona, sui comparti non residenziali, che sono legate principalmente sia alla scarsa trasparenza sui prezzi effettivi dei mercati per i comparti non residenziali, regolati da dinamiche della domanda e dell'offerta specifiche per ogni segmento, sia dalla contrazione del numero di compravendite;
- la prospettiva che i valori degli immobili e di conseguenza delle aree edificabili per il non residenziale, nelle annualità future, presenti un quadro di forte incertezza e di difficoltà nel prefigurare scenari di mercato. Ciò vale anche nella consapevolezza che i segmenti di mercato non residenziale presentano comportamenti che non sono riconducibili alle regole teoriche del

mercato, ma che seguono piuttosto dinamiche che sono fortemente condizionate dal fattore localizzativo;

- la situazione di crisi dell'economia nel suo complesso non può non avere effetti sul mercato e sulle domande attese. Si può prefigurare che effetti più significativi potranno verificarsi sui comparti non residenziali, in particolare legati alla produzione.

La Tabella 2 riporta i valori minimi e massimi a livello cittadino delle aree edificabili a destinazione terziario, commerciale, grande distribuzione, produttivo e ricettivo.

Coerentemente agli anni passati i valori, riportati in Tabella 2, essendo riferiti all'intera città, presentano campi di variazione elevati inoltre, in conseguenza delle suesposte considerazioni, si constata un incremento al di sotto dell'indice ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati residenziali .

In considerazione delle tipologie di cespiti ed al fine di garantire uniformità di trattamento, in fase di definizione dei valori riferiti alla superficie commerciale, si assume il rapporto 1 mq SLP = 1 mq superficie commerciale con le seguenti indicazioni:

- Commerciale: per quanto riguarda il settore del dettaglio (commerciale di vicinato) i valori devono essere individuati all'interno del campo di variazione definito a livello cittadino, evidenziando tuttavia che, per le aree centrali ed in presenza di localizzazioni di pregio, si devono considerare i valori massimi.
- Terziario: il campo di variazione individuato è riferito agli interventi nelle aree periferiche e semicentrali di trasformazione. Valori più elevati possono essere definiti nel caso delle Microzone appartenenti all'area centrale, assumendo a riferimento, anche in questo caso, i valori fissati per il residenziale.
- Produttivo tradizionale ed avanzato: il produttivo tradizionale soffre di spiccata rarefazione della domanda rispetto alla destinazione originaria, mentre il produttivo avanzato è sempre più assimilato al terziario, dati i redditi e i valori, anche in seguito al fatto che la Città ha predisposto varianti di piano e strumenti attuativi che hanno comportato il prevalere del produttivo tecnologico su quello tradizionale.
- Ricettivo: i valori sono stati definiti non sulla base di osservazioni campionarie ma a partire da esperti del settore assumendo a riferimento il prezzo del ricettivo tra 80 e 200 Euro a camera (dimensione media 34 mq).

Si sottolinea inoltre che le aree di grandi dimensioni, che prevedono progetti di trasformazione complessi o quelle ubicate nelle Microzone centrali con destinazione d'uso diversa da quella residenziale, debbano essere stimate in modo puntuale per garantire una maggiore affidabilità, anche ricorrendo all'approccio estimativo della trasformazione.

Si è inoltre scelto di prefigurare la possibilità di ricorrere ad aggiustamenti dei valori, per le aree di dimensioni o in condizioni normative o, ancora, fisico-territoriali tali da presentare un'edificabilità di fatto limitata o comunque solo potenziale.

In considerazione della complessità e dell'aleatorietà della materia in esame, possono costituire elementi a supporto di eventuali aggiustamenti nei valori, i seguenti aspetti:

- la forma e l'altimetria delle aree edificabili: la sua irregolarità può produrre variazioni in negativo;
- la ridotta dimensione: riduzioni rispetto ai valori medi previsti si possono applicare ai terreni che, privi d'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;
- gli strumenti urbanistici d'attuazione: aggiustamenti dei valori medi individuati possono essere giustificati dalle norme urbanistiche e edilizie d'attuazione al fine di tenere conto dell'effettiva condizione di edificabilità, immediata o potenziale. Ad esempio, coefficienti di riduzione del valore, opportunamente determinati, possono essere applicati per le aree la cui trasformazione non avvenga in modo unitario;
- le destinazioni ad edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata: per queste destinazioni si possono applicare coefficienti di riduzione dei valori di mercato definiti per i terreni con destinazione ordinaria;
- le destinazioni particolari e/o poco frequenti: nel caso di destinazioni particolari (scarsamente rappresentate dai piani regolatori o con un mercato scarsamente consistente) si può ipotizzare la possibilità di operare eventuali aggiustamenti da applicare ai valori individuati per i terreni edificabili dalle destinazioni ordinarie.

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;
favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

- 1) di approvare tutto quanto in premessa;
- 2) di approvare i valori minimi e massimi delle aree edificabili a destinazione residenziale ed a destinazione non residenziale della Città di Torino – 2011 – espressi in Euro per mq. di superficie commerciale ed a corpo per box/posti auto quali, rispettivamente, esposti nelle

Tabelle n. 1, n. 2 e n. 3 allegate, (All. 1, 2 e 3 - nn.) con identica numerazione, alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale;

- 3) 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'I.C.I. sulle aree edificabili, nonché al pagamento dell'I.C.I. dall'anno fiscale 2011;
- 4) 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 medi delle aree fabbricabili a destinazione residenziale, box – posti auto singoli e doppi della Città di Torino ai fini dell'imposizione ICI - 2011 (Euro/mq superficie commerciale).

Microzona	Segmento residenziale Valore Medio €/mq	Segmento box – posto auto singolo Valore Medio €/ a corpo	Segmento box – posto auto doppio Valore Medio €/a corpo
01. Roma	2.357	19.869	50.700
02. Carlo Emanuele II	2.109	19.869	50.700
03. Solferino	1.928	19.869	50.700
04. Vinzaglio	1.540	14.896	18.795
05. Garibaldi	1.406	14.896	18.795
06. Castello	1.774	19.869	50.700
07. Vanchiglia	1.161	14.896	18.795
08. Rocca	2.623	19.869	50.700
09. Valentino	1.701	19.869	50.700
10. San Salvario	738	14.896	18.795
11. Dante	1.431	14.896	18.795
12. San Secondo	1.210	14.896	18.795
13. Stati Uniti	1.620	19.869	50.700
14. Galileo Ferraris	1.896	14.896	18.795
15. De Gasperi	1.458	14.896	18.795
16. Duca d'Aosta	2.227	19.869	50.700
17. Spina 2	956	14.896	18.795
18. Duchessa Jolanda	1.217	14.896	18.795
19. San Donato	814	8.444	9.440
20. Porta Palazzo	950	8.444	9.440
21. Palermo	698	5.998	9.039
22. Michelotti	1.592	13.905	22.500
23. Crimea	2.440	19.869	50.700
24. Collina	1.663	13.905	22.500
25. Zara	1.156	13.905	22.500
26. Carducci	1.002	7.312	11.672
27. Unità D'Italia	903	7.312	11.672
28. Lingotto	644	7.312	11.672
29. Santa Rita-Mirafiori	791	7.312	11.672
30. Mirafiori Sud	600	7.312	11.672
31. San Paolo	889	8.444	9.440
32. Pozzo Strada	1.065	8.444	9.440
33. Aeronautica/Parella	959	8.444	9.440
34. Spina 3	689	8.444	9.440
35. MadonnaCampagna	663	5.998	9.039
36. Spina 4	523	5.998	9.039
37. Rebaudengo	669	5.998	9.039
38. Corona Nord Ovest	594	5.998	9.039
39. Spina 1	1.366	14.896	18.795
40. Barca Bertolla	621	5.998	9.039

TABELLA 2 - Valori minimi e massimi delle aree fabbricabili a destinazione non residenziale della Città di Torino ai fini dell'imposizione ICI – 2011 (Euro/mq superficie commerciale = Euro/mq SLP)

	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq
Terziario	523	1.088
Commerciale	461	2.307
Grande distribuzione	2.197	2.746
Produttivo avanzato	461	1.055
Produttivo tradizionale	169	231
Ricettivo (a camera)	26.364	76.895

TABELLA 3 - D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria R (residenziale).

Il D.P.R. n. 138 del 1998 dispone che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'Allegato C, sotto riportato.

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.
1. Per quanto riguarda le unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato appartenenti al gruppo R, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a),
 - del 25% qualora non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a),
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti (*omissis*);
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (*abitazioni in villino e in villa*), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). (*omissis*)
 2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari della categoria R4 (posti auto coperti/scoperti su aree private) è computata nella misura del 50%.
 3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a).