

Divisione Servizi Tributarî e Catasto	2006 03022/013
Settore ICI /MI 5	

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

11 aprile 2006

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEI VALORI AI FINI ICI DELLE AREE EDIFICABILI 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 del Consiglio Comunale (mecc. 9904772/67) del 16 giugno 1999 esecutiva dal 29 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 (mecc. 9911345/67) del 7 dicembre 1999 esecutiva dal 28 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 (mecc. 9909680/13) del 20 dicembre 1999 esecutiva dal 31 gennaio 2000 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) mecc. 200007799/13 del 10 ottobre 2000 esecutiva dal 30 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) mecc. 200302370/13 del 21 gennaio 2003 esecutiva dal 4 aprile 2003 con la quale si era provveduto ad aggiornare i suddetti valori per le zone territoriali della Città.

Con determinazione dirigenziale del 12 dicembre 2005 (mecc. 200511861/13) esecutiva dal 15 dicembre 2005 era stato affidato al Prof. Rocco Curto, ordinario di Estimo e Valutazione Economica 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 aggiornare i valori ai fini ICI delle aree edificabili 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 riportati in sintesi.

I valori sono il risultato di rilevazioni che hanno riguardato tutti i segmenti del mercato più attivi considerando le 40 microzone comunali, rappresentative dei segmenti territoriali in cui è organizzato il mercato immobiliare della nostra città.

L'impostazione metodologica, come risulta dai relativi paragrafi, tiene conto del fatto che i valori delle aree edificabili variano soprattutto in ragione delle prescrizioni prefigurate dal Piano Regolatore vigente della Città e, in particolare, in funzione delle destinazioni d'uso ammesse e degli indici di edificabilità, dai quali dipende l'effettivo sfruttamento delle aree.

L'individuazione dei valori minimi e massimi delle aree fabbricabili per microzone omogenee è stata condizionata dall'assenza di fonti di mercato adeguate, per quantità e qualità di dati. I valori dei terreni sono stati, pertanto, definiti in rapporto ai prezzi che si sono realizzati negli anni 2003, 2004 e 2005 nel mercato edilizio degli edifici nuovi e di quelli completamente ristrutturati.

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.

Ciò è stato reso possibile dall'intensa attività edilizia presente nella città Torino.

Si deve in ogni modo sottolineare che si è comunque tentato con un notevole impegno di analisi e di ricerche, svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, di individuare un campione di transazioni di terreni fabbricabili per definire i valori relativamente all'anno 2006 deducendoli direttamente dal mercato.

I valori sono stati dunque individuati secondo l'approccio indiretto, anche grazie alla maggiore trasparenza del segmento del mercato degli edifici di nuova costruzione e quindi all'attendibilità dei valori di mercato rilevabili presso i cantieri e attraverso la pubblicistica immobiliare. Si è potuto, infatti, disporre grazie anche all'Osservatorio sul Mercato Immobiliare della Città di Torino di più di 400 osservazioni campionarie

La validità di quest'approccio è confermata, non ultimo, dal fatto che i valori unitari degli edifici di nuova costruzione presentano una variabilità contenuta, essendo questi il risultato comunque di un calcolo economico basato sull'edificazione.

La metodologia utilizzata si presenta del resto coerente con quella già impiegata per definire le Tabelle dei valori 2000 e 2003, fatte salve alcune precisazioni.

In particolare, è stata valutata l'opportunità di definire due soli valori, uno minimo e uno massimo, per poter individuare i valori delle aree fabbricabili ritenute ordinarie da sottoporre ad imposizione ICI, avendo constatato che l'attuale casistica è in gran parte rappresentata da aree caratterizzate dalla piena e immediata edificabilità.

La Tabella 1 riporta i valori minimi e massimi delle aree fabbricabili per le 40 microzone della Città di Torino definiti sui dati storici degli anni 2003, 2004 e 2005 come incidenze sui prezzi di mercato degli edifici residenziali di nuova costruzione e di quelli completamente ristrutturati.

Poiché i valori delle microzone sono il risultato di rilevazioni relative a prezzi di offerta, i valori massimi sono stati ridotti del 10% per utilizzarli come base per definire i valori massimi delle aree fabbricabili. I valori minimi, analogamente, sono stati individuati applicando un'ulteriore riduzione del 10%.

Le incidenze dei valori dei terreni fabbricabili sono state determinate considerando che generalmente l'incidenza dell'area è valutata dai costruttori e promotori intorno al 30% del prezzo unitario cui possono essere venduti gli edifici realizzabili sull'area stessa.

Pertanto le incidenze percentuali sono state stimate per le diverse microzone tra il 32% e il 27% dei prezzi unitari individuati per gli edifici residenziali di nuova costruzione, se si escludono le aree centrali di maggiore pregio che raggiungono punte del 40%. Occorre, infatti, considerare che l'incidenza delle aree sui prezzi del nuovo sia il risultato del calcolo degli investitori correlato non in modo univoco alla localizzazione territoriale delle stesse aree quanto ai ricavi conseguibili. Il campo di variazione delle incidenze percentuali dei suoli può essere pertanto considerato piuttosto contenuto per i terreni che sono oggetto di trasformazione e investimento da parte dei costruttori e/o promotori immobiliari. Il valore del terreno rientra nel flusso dei costi ed è rapportato al flusso dei ricavi conseguibili, i quali sono già correlati ai prezzi degli edifici realizzabili. Ciò trova conferma proprio nella minore variabilità dei prezzi degli edifici nuovi dovuta anche all'incremento recente dei valori che ha interessato le aree più periferiche poste a nord e a sud della città.

Le variazioni delle incidenze percentuali dei valori dei suoli sono comunque state definite correlandole positivamente ai prezzi medi degli edifici residenziali di nuova costruzione o completamente ristrutturati, disaggregandoli per le 40 Microzone comunali, rappresentative delle qualità territoriali espresse in termini di accessibilità, di stratificazioni edilizie e di servizi.

In definitiva, i valori minimi e massimi esposti nella Tabella 1 devono essere applicati per stimare le aree fabbricabili ai fini dell'imposizione ICI, che presentano caratteristiche di ordinarietà, per dimensione, fattori fisico-territoriali ed edificabilità ossia per le aree sottoposte a trasformazione con finalità imprenditoriali e di investimento da parte dei costruttori e promotori immobiliari.

E' preferibile invece che le aree ubicate nelle microzone centrali o per le aree di particolare complessità con destinazione d'uso diversa da quella residenziale siano stimate in modo puntuale per garantire una maggiore affidabilità.

In particolare, le aree di grandi dimensioni che prefigurano progetti di trasformazione complessi devono essere stimate in modo puntuale ricorrendo all'aspetto 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.

Per le aree a destinazione residenziale che presentano caratteristiche di non ordinarietà è possibile ricorrere ad opportuni coefficienti di aggiustamento dei valori individuati dalla Tabella 1, in ragione:

- a) della forma del lotto, in quanto la sua irregolarità può produrre variazioni in negativo;
- b) della ridotta dimensione dei lotti, laddove questi risultassero privi di autonoma capacità edificatoria, presentando le caratteristiche di reliquati, soprattutto nei casi in cui si è in presenza di una certa marginalità territoriale e di una scarsa appetibilità dal punto di vista del mercato;
- c) dell'assoggettamento a concessione convenzionata, laddove, 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;
- d) l'assoggettamento a studio unitario d'ambito, laddove sia evidente e documentata la non disponibilità dei proprietari prevista dalle norme di attuazione del PRGC di Torino;
- e) per l'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata.

Le rilevazioni dei valori delle aree fabbricabili e degli edifici nuovi negli anni 2003-2005 hanno tra l'altro messo in evidenza che si è registrato un forte incremento dei valori, rispetto a quelli degli anni 2001 e 2002 che erano stati assunti per definire la Tabella dei valori delle aree fabbricabili con riferimento all'anno 2003.

Considerato che i valori di detta Tabella 2003 sono di fatto utilizzati ai fini dell'imposizione ICI per gli anni 2003-2005, pare opportuno assumere a riferimento l'intervallo definito dai valori medi e massimi, tenuto anche conto del fatto che i valori minimi erano a suo tempo stati individuati per stimare i terreni che si trovavano in condizioni di non ordinarietà o che comunque presentavano un'edificabilità limitata o non immediata. Si deve, infatti, considerare che la casistica è oggi costituita prevalentemente da aree pienamente fabbricabili, di dimensioni e caratteristiche tali da essere sottoposte a trasformazione con finalità imprenditoriali.

Nel confermare l'opportunità di utilizzare il mq. di Slp (Superficie lorda di pavimento) per esprimere i valori unitari, anche in considerazione della finalità fiscale, si sottolinea che:

- i valori definiti dalla Tabella 1 se tradotti da mq. di Slp a mq. di Superficie commerciale,

sono di fatto comunque inferiori in misura di norma correlata agli scostamenti, secondo la relazione: $(\text{Superficie commerciale} - \text{Slp}) / \text{Slp}$.

- La stessa considerazione vale anche per quanto riguarda le incidenze percentuali definite per calcolare i valori delle aree fabbricabili a partire dai prezzi registratisi per gli edifici di nuova costruzione, che conteggiate in termini di mq. commerciali sono inferiori a quelli utilizzati.

La Tabella 2 riporta i valori minimi e massimi a livello cittadino delle aree fabbricabili destinate a commerciale, terziario, produttivo e ricettivo.

I valori, considerato il numero assolutamente esiguo di transazioni inerenti le destinazioni non residenziali, sono stati definiti, coerentemente agli anni passati, a livello cittadino sotto forma di incidenze percentuali del valore dei suoli (in termini di Slp realizzabile) sui valori di mercato rilevati a mq, degli edifici di nuova costruzione con medesima destinazione funzionale.

Va segnalato pertanto che si tratta di valori che, essendo riferiti all'intera città, presentano campi di variazione (valore massimo – valore minimo) elevati.

Al fine di garantire equità di trattamento fiscale in fase di definizione dei valori, occorre pertanto operare per le diverse destinazioni funzionali, assumendo 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, assumendo a riferimento i valori minimi individuati per le aree fabbricabili con destinazione residenziale per la microzona di appartenenza.
Occorre altresì sottolineare che per le aree centrali e di pregio si possono considerare anche i valori massimi in presenza di localizzazioni considerate di pregio.
- 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 e 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 (Variante 37) e strumenti che hanno comportato il prevalere del produttivo tecnologico su quello tradizionale. In particolare, laddove si sia in presenza di concessione edilizia è assunta la Slp (Superficie lorda di pavimento) autorizzata. Laddove invece si sia in assenza di permesso di costruire si assume l'indice di fabbricazione massimo pari a 1.
- 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).

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 – 2006 – espressi in Euro per mq. di superficie edificabile quali, rispettivamente, esposti nelle Tabelle n. 1 e n. 2 allegate, (all. 1 e 2 - 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'ICI sulle aree edificabili, nonché al pagamento dell'ICI dall'anno fiscale 2006;
 - 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.
-

Allegato N. 1

TABELLA 1 - Valori minimi e massimi ai fini ICI delle aree fabbricabili a destinazione residenziale della Città di Torino - 2006
(Valori in Euro per mq. di Slp)

N.	Microzona	Minimo	Massimo
1	Roma	1.591,00	1.881,00
2	Carlo Emanuele II	1.322,00	1.469,00
3	Solferino	1.058,00	1.176,00
4	Vinzaglio	1.003,00	1.058,00
5	Garibaldi	1.155,00	1.221,00
6	Castello	1.301,00	1.475,00
7	Vanchiglia	652,00	755,00
8	Rocca	1.459,00	1.568,00
9	Valentino	879,00	976,00
10	San Salvario	651,00	775,00
11	Dante	661,00	825,00
12	San Secondo	957,00	1.035,00
13	Stati Uniti	1.797,00	1.977,00
14	Galileo Ferraris	1.118,00	1.222,00
15	De Gasperi	845,00	910,00
16	Duca d'Aosta	1.944,00	2.160,00
17	Spina 2	844,00	938,00
18	Jolanda	1.086,00	1.192,00
19	San Donato	571,00	688,00
20	Porta Palazzo	729,00	779,00
21	Palermo	518,00	649,00
22	Michelotti	735,00	847,00
23	Crimea	1.440,00	1.591,00
24	Collina	1.032,00	1.079,00
25	Zara	831,00	950,00
26	Carducci	629,00	765,00
27	Unità d'Italia	798,00	885,00
28	Lingotto	524,00	580,00
29	S.Rita-Mirafiori	643,00	710,00
30	Mirafiori Sud	535,00	589,00
31	San Paolo	640,00	744,00
32	Pozzo Strada	755,00	845,00
33	Parella-Aeronautica	659,00	882,00
34	Spina 3	563,00	674,00
35	Madonna di Campagna	530,00	648,00
36	Spina 4	494,00	674,00
37	Rebaudengo	518,00	595,00
38	Corona Nord-Ovest	528,00	629,00
39	Spina 1-Marmolada	715,00	781,00
40	Barca-Bertolla	573,00	633,00

TABELLA 2 - Valori minimi e massimi ai fini ICI delle aree fabbricabili a destinazione non residenziale della Città di Torino – 2006
(Valori in Euro per mq. di Slp)

Destinazione	Minimo	Massimo
Terziario	476,00	990,00
Commerciale	420,00	2.100,00
Grande distribuzione	2.000,00	2.500,00
Produttivo avanzato	420,00	960,00
Produttivo tradizionale	154,00	210,00
Ricettivo (a camera)	24.000,00	70.000,00