

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

22 marzo 2016

Convocata la Giunta presieduta dal Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO, sono presenti gli Assessori:

Ilda CURTI
Stefano GALLO
Stefano LO RUSSO

Claudio LUBATTI
Mariagrazia PELLERINO
Giuliana TEDESCO

Assenti per giustificati motivi, oltre alla Vicesindaco Elide TISI, gli Assessori Maurizio BRACCIALARGHE - Enzo LAVOLTA - Domenico MANGONE - Gianguido PASSONI.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEI VALORI AI FINI IMU 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 (mecc. 1999 04772/67) 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 del 7 dicembre 1999 (mecc. 1999 11345/67) 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 Municipale Propria (IMU) approvato con deliberazione Consiglio Comunale del 26 giugno 2012 (mecc. 2012 02233/013) che, all'art. 5 stabilisce che l'Amministrazione approva periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.

Richiamate le deliberazioni della Giunta Comunale:

- a) del 10 ottobre 2000 (mecc. 2000 07799/013) 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) del 21 gennaio 2003 (mecc. 2003 00237/013), dell'11 aprile 2006 (mecc. 2006 03022/013), del 10 maggio 2011 (mecc. 2011 02814/013) e del 12 novembre 2013 (mecc. 2013 05481/013), con le quali si era provveduto ad aggiornare i suddetti valori per le zone territoriali della Città.

Richiamate le deliberazioni del Consiglio Comunale del 9 luglio 2007 (mecc. 2007 02988/006), del 28 giugno 2010 (mecc. 2010 02445/013) e della Giunta Comunale dell'11 novembre 2014 (mecc. 2014 05319/013), con le quali veniva rinnovata ed attualizzata la Convenzione tra la Città ed il Politecnico di Torino - Dipartimento Architettura e Design, allo scopo di proseguire la collaborazione inerente all'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino, del quale è responsabile scientifico il Prof. Rocco Curto, Ordinario di Estimo.

La Direzione Tributi, Catasto e Suolo Pubblico ha affidato al gruppo di lavoro dell'Osservatorio, la definizione della metodologia e l'individuazione dei valori aggiornati delle aree edificabili all'anno 2015 ai fini dell'imposizione fiscale per l'anno 2016 in modo da cogliere le variazioni del mercato registrate a partire dal 2011.

Lo studio condotto dall'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino (OICT), per l'aggiornamento dei valori delle aree edificabili ai fini fiscali, così come lo studio condotto nel

2010, si è avvalso del patrimonio informativo dell'OICT costituito da banche dati alfanumeriche sistematicamente aggiornate e implementate, anche a partire dai prezzi delle unità immobiliari offerte sul mercato per il segmento residenziale usato e nuovo/completamente ristrutturato.

Si deve considerare che il patrimonio informativo dell'OICT e le attività connesse alla sua implementazione sono sottoposte al "Processo qualità" - in particolare per ciò che attiene alla verifica della numerosità e della distribuzione territoriale dei dati rilevati - secondo le modalità più volte descritte nelle precedenti rendicontazioni di lavoro semestrali/annuali. Ciò comporta evidenti conseguenze sull'affidabilità dei dati e sul livello di robustezza delle analisi che vengono via via prodotte sulle basi dati dell'OICT, a vari fini, ivi incluse le basi dati utilizzate secondo le modalità di seguito illustrate per l'attività in oggetto.

Preliminarmente all'esposizione dei risultati conseguiti per i vari segmenti funzionali è necessario svolgere alcune premesse sull'attuale situazione congiunturale del mercato immobiliare.

La crisi del settore delle costruzioni riconducibile agli anni considerati è chiaramente desumibile dall'analisi di alcuni fattori, quali:

- la forte riduzione dei prezzi di offerta e di vendita nella maggior parte delle Microzone della città di Torino;

- l'allungamento dei tempi di permanenza degli immobili offerti sul mercato e la conseguente crescita del numero di unità immobiliari rimaste invendute;

- scarsa dinamicità del mercato, vista la pesante riduzione del numero di transazioni avvenute per tutti i segmenti funzionali, come si evince dall'esame dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;

- la flessione degli investimenti in nuove costruzioni;

- il calo del numero di permessi di costruire richiesti;

- l'elevato livello di illiquidità del mercato;

- l'incremento dei costi di costruzione e le conseguenze sugli equilibri fra le componenti del valore: incidenza del costo, incidenza dell'area, incidenza della quota di utile atteso.

Tale analisi risulta chiaramente anche dai dati presentati annualmente dall'Associazione Nazionale Costruttori Edili (ANCE) nei rapporti dell'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni, curato dalla Direzione Affari Economici e Centro Studi ANCE. In particolare l'ultimo rapporto, presentato nel mese di dicembre 2014, rileva il permanere della grave situazione di crisi a livello nazionale.

A fronte di tali premesse, i risultati del lavoro di aggiornamento dei valori delle aree edificabili, sono di seguito riportati in sintesi. Per dare continuità agli aggiornamenti per il 2015, si sono innanzitutto recepiti i valori calcolati in precedenza, di cui alle richiamate deliberazioni della Giunta Comunale.

La Tabella 1 - allegata - riporta i valori medi ordinari delle aree fabbricabili a destinazione residenziale e per box/posti auto, individuati dall'Osservatorio Immobiliare, dove

ad “ordinario” si attribuisce il significato statistico di “più frequente” per dimensione, fattori fisico-territoriali ed edificabilità.

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.

Le attività di studio e analisi sono state condotte in due fasi distinte. La prima fase è stata finalizzata alla costruzione dei campioni di dati di riferimento e all’impostazione di analisi preliminari e specifiche per la verifica e validazione degli stessi. La seconda fase è stata invece incentrata sull’effettiva applicazione della modalità operativa messa a punto per l’aggiornamento dei valori.

La prima fase di lavoro ha previsto la predisposizione dei campioni di dati da utilizzare, attingendo al patrimonio informativo dell’OICT.

Il secondo step di lavoro ha previsto alcune analisi preliminari finalizzate al controllo e alla validazione dei dati inclusi nei campioni di riferimento e nei campioni di supporto utilizzati per lo studio in esame e lo svolgimento di analisi specifiche.

Con riferimento alla destinazione residenziale e ai box/posti auto, l’interpretazione del valore medio impiegato per ogni Microzona è stata effettuata analizzando il mercato di ciascuna Microzona e tenendo in considerazione alcuni fattori, quali ad esempio l’andamento del mercato immobiliare, le caratteristiche tipologiche della Microzona considerata e la presenza di progetti previsti o in corso di realizzazione, Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) o varianti al PRGC.

Per l’analisi dell’andamento dei prezzi di offerta in ciascuna Microzona è possibile fare riferimento alle Schede Valori OICT, aggiornate semestralmente e pubblicate sul sito www.oict.polito.it.

Per la determinazione dei valori delle aree edificabili per i segmenti Commerciale minuto, Terziario minuto, Produttivo tradizionale e Ricettivo (a camera) si è proceduto con la stessa modalità operativa utilizzata per il segmento residenziale, ma prendendo a riferimento un valore minimo e un valore massimo senza distinzione specifica per microzona.

I risultati sono riportati nella Tabella 2 – allegata - che riporta i valori minimi e massimi a livello cittadino delle aree edificabili a destinazione commerciale minuto, terziario minuto, produttivo tradizionale, ricettivo (a camera), produttivo avanzato, grande distribuzione.

Per il segmento Grande Distribuzione, data l’assenza di offerte rilevabili, non è stato possibile costruire un campione di dati di riferimento. Pertanto si continua a fare riferimento all’ultimo valore di cui si dispone, pubblicato nella deliberazione Giunta Comunale 10 maggio 2011, ferma restando la possibilità di ricorrere a eventuali perizie di stima puntuali.

Si evidenzia altresì che, in generale, per il segmento del Produttivo Avanzato i valori sono da considerarsi tendenziali e debbono, pertanto, essere di volta in volta verificati. Infatti, la rarefazione degli scambi nei comparti non residenziali, unita all’estrema variabilità dei valori

che sono determinati per ragioni congiunturali e per diversità tipologiche, funzionali e di localizzazione, consentono di definire dei campi di variazione dei valori minimi e massimi che hanno validità a livello indicativo generale.

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 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;
- il coefficiente percentuale di fabbricati finiti trascorsi due/tre anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione.

Alla luce delle indicazioni fornite a livello nazionale dall'Agenzia delle Entrate, Uffici Provinciali del Territorio, la Superficie Commerciale deve essere calcolata secondo i criteri definiti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 – allegato in Tabella 3 al presente provvedimento - 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 Legge n. 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 (Doc.Fa), per la definizione della base imponibile ai fini IMU, viene assunta la superficie catastale ai sensi del D.P.R. 138/98;
- in assenza di documentazione Doc.Fa, 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 mq SLP = 1 mq Superficie Commerciale.

In considerazione delle tipologie di cespiti ed al fine di garantire uniformità di trattamento, in fase di definizione dei valori riferiti alla superficie commerciale, analogamente alla precedente deliberazione di attualizzazione dei valori, si assume il rapporto 1 mq SLP = 1 mq superficie commerciale.

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, per le motivazioni espresse in premessa che si richiamano integralmente, i valori medi ordinari delle aree edificabili a destinazione residenziale e per box/posti auto e i valori minimi e massimi delle aree edificabili a destinazione non residenziale della Città di Torino – 2016 – 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**) con identica numerazione, alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale;
- 2) 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'IMU sulle aree

edificabili, nonché al pagamento dell'IMU a decorrere dall'anno fiscale 2016.

L'Assessore
al Bilancio, Tributi, Personale
Patrimonio e Decentramento
Gianguido Passoni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente di Servizio
Laura Rinaldi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. La Direttrice Finanziaria
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 12 firmato in originale:

IL SINDACO
Piero Franco Rodolfo Fassino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mauro Penasso

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 29 marzo 2016 al 12 aprile 2016;
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dall'8 aprile 2016.