



Città Metropolitana di Torino

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE UNICA - AREE FABBRICABILI
AGGIORNAMENTO DEI CRITERI PER IL CALCOLO DEI
PROBABILI VALORI VENALI

Ufficio Proponente	GESTIONE URBANISTICA
Dirigente/Titolare P.O.	DIRIGENTE SETTORE URBANISTICA
Numero meccanografico	DET-408-2017
Data adozione	28/06/2017

IL DIRIGENTE SETTORE URBANISTICA

Premesso che:

con decreto legislativo 30/12/1992, n.504, è stata istituita l'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) ora imposta municipale unica (I.M.U.). Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli; base imponibile dell'imposta è il valore di detti immobili;

tale decreto:

all'art.2, comma I, lettera b), precisa che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità;

all'art.5, comma 5, chiarisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, 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;

il decreto non definisce come debbano essere considerati i terreni che non ricadono in una delle due categorie definite (fabbricabili e agricoli). In proposito la circolare del ministero delle finanze n.9 del 14/6/1993, precisa che tali terreni restano oggettivamente al di fuori del campo di applicazione dell'I.C.I., ora I.M.U.

Rientrano in tale categoria i terreni, diversi dalle aree fabbricabili, su cui non vengano esercitate le attività agricole intese nel senso civilistico (art.2135 del codice civile), quali: i terreni inutilizzati; i terreni, non pertinenti di fabbricati, utilizzati per

attività diverse da quelle agricole; i terreni su cui viene svolta attività agricola in forma non imprenditoriale (quali ad esempio gli orti coltivati occasionalmente senza strutture organizzative);

con determinazione del dirigente del settore urbanistica n. 332 del 5/6/1998, modificata con determinazioni del dirigente del settore urbanistica n. 572 del 28/5/2002, n. 212 del 13/3/2007 e n. 222 del 22/2/2008, si è provveduto a stabilire i criteri per l'identificazione delle aree fabbricabili e dei relativi probabili valori venali ai fini dell'applicazione dell'I.C.I., ora I.M.U., in particolare è stato, tra l'altro, determinato:

“ 2°) Di approvare, per la definizione del probabile valore venale delle aree fabbricabili ai fini I.C.I., ad esclusione delle aree soggette a P.I.P., a P.E.E.P. e localizzate ai sensi dell'art.51 della legge n.865/1971, e con l'avvertenza che in ogni caso una stima corretta può essere eseguita solamente caso per caso, un metodo schematizzato che prende in considerazione i seguenti elementi:

a) costo di produzione a metroquadrato stabilito in euro/mq. 826,33 con riferimento al gennaio 2002 (per gli anni successivi al 2002 detto costo sarà adeguato in base alla variazione degli indici ISTAT del costo di costruzione riferiti al mese di gennaio);

b) coefficiente dipendente dalla classe demografica del comune; viene assunto in 0,90 mutuandolo da quello fissato dall'art.17 della legge n.392/78 per gli immobili siti in comuni con popolazione tra 10.000 e 50.000 abitanti;

c) indice di densità fondiaria previsto dallo strumento urbanistico espresso in metriquadrati su metriquadrati;

d) coefficiente dipendente dall'incidenza dell'area sul costo base di produzione, viene assunto nella misura di 0,20;

e) coefficiente dipendente dall'ubicazione dell'area; viene assunto nel modo seguente:

0,85 per le zone periferiche non urbanizzate;

1,00 per le zone periferiche urbanizzate;

1,20 per le zone semiperiferiche;

1,50 per le zone semicentrali;

2,00 per le zone centrali;

per l'individuazione di ciascuna zona sono state predisposte apposite planimetrie che vengono approvate con il presente provvedimento;

f) coefficiente dipendente dal mercato edilizio; viene assunto nel modo seguente:

0,60 per mercati molto scarsi;

0,90 per mercati scarsi;

1,20 per mercati buoni;

1,40 per mercati ottimi;

si ritiene di assumere il valore di 1,20;

g) coefficiente dipendente dal valore unitario dell'area in base all'estensione dell'area stessa; si determina utilizzando i seguenti coefficienti:

1,00 per terreni con superficie inferiore a 1000 mq.;

0,95 per terreni con superficie da 1000 a 2500 mq.;

0,90 per terreni con superficie da 2501 a 5000 mq.;

0,85 per terreni con superficie superiore a 5000 mq.;

h) estensione in metriquadrati dell'area da stimare;

i) coefficiente dipendente dai margini di incertezza sulla effettiva utilizzazione del suolo, si determina utilizzando i seguenti coefficienti:

1,20 per i terreni con concessione edilizia rilasciata o compresi in strumento urbanistico esecutivo approvato attuabile con denuncia di inizio attività;

1,10 per i terreni compresi in uno strumento urbanistico esecutivo approvato ma privi di concessione;
1,00 per i terreni non compresi in uno strumento urbanistico esecutivo approvato e privi di concessione;

il probabile valore venale è così determinato:

$$\text{PROBABILE VALORE VENALE} = a \times 0,216 \times c \times e \times g \times h \times i$$

esempio

si voglia calcolare ai fini I.C.I. il probabile valore venale di un terreno edificabile di diritto avente le seguenti caratteristiche:

superficie mq. 1550;

indice di densità fondiaria pari a 1 mq./mq.;

zona periferica urbanizzata;

area non compresa in uno strumento di attuazione del piano regolatore generale e priva di concessione;

si avrà:

$$826,33 \times 0,216 \times 1 \times 1 \times 0,95 \times 1550 \times 1 = \text{euro } 262.822,52$$

pari a euro/mq. 169,56

Per le aree a destinazione esclusivamente produttiva (per le aree a destinazione mista il valore dovrà essere valutato caso per caso) si approva il seguente criterio

$$\text{PROBABILE VALORE VENALE} = \text{costo di costruzione} \times \text{indice di copertura} \times \text{indice di incidenza terreno su fabbricato} \times \text{estensione area} = \text{costo di costruzione} \times \text{i.c.} \times 0,20 \times \text{e.a.}$$

Il costo di costruzione viene stabilito in euro/mq 464,81 al gennaio 2002 (per gli anni successivi al 2002 detto costo sarà adeguato in base alla variazione degli indici ISTAT del costo di costruzione riferiti al mese di gennaio);

esempio

si voglia calcolare ai fini I.C.I. il probabile valore venale di un terreno edificabile di diritto in zona D del PRGC avente le seguenti caratteristiche:

superficie mq. 1550;

rapporto di copertura pari a 1/2;

si avrà:

$$464,81 \times 0,50 \times 1550 \times 0,20 = \text{euro } 72.045,55$$

pari a euro/mq. 46,48

Per l'area, o per la porzione di area, la cui superficie, sebbene utilizzabile per il conteggio della densità fondiaria, risulti, per la prevenzione dal rischio di esondazione dei corsi d'acqua, interessata da vincolo di inedificabilità o da edificabilità condizionata alla preventiva realizzazione di opere di messa in sicurezza, il probabile valore venale così determinato, fintanto che detto vincolo non sia rimosso per modifica della normativa vigente o per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza, potrà essere ridotto di una percentuale pari al cinquanta per cento.

Per l'area, o per la porzione di area, la cui superficie ricada su una zona la cui edificazione è

vincolata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, nel conteggio del probabile valore venale anziché l'indice di densità fondiaria dovrà essere utilizzato l'indice di densità territoriale, inoltre l'area o la porzione di area, ricadente sui suoli con destinazione a servizi o a strada all'interno delle zone vincolate alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, dovrà anch'essa essere considerata edificabile in quanto concorre alla determinazione dell'edificabilità complessiva della zona";

considerato che:

si rende necessario aggiornare detto criterio di calcolo in quanto sono mutate le condizioni del mercato immobiliare, in particolare occorre cambiare il coefficiente dipendente dal mercato edilizio che viene modificato da mercato buono a mercato scarso;

è opportuno precedere con l'aggiornamento del costo di produzione al gennaio 2017;

occorre aggiornare la perimetrazione delle zone periferiche non urbanizzate, periferiche urbanizzate, semiperiferiche, semicentrali e centrali, in conformità a quanto approvato con deliberazione della giunta comunale n. 76 del 19/3/2015 in materia di monetizzazione di aree a servizi;

l'adozione del presente atto compete al dirigente ai sensi dell'art.107, del D.Lgs. 18/8/2000, n.267;

DETERMINA

1°) Di sostituire il punto 2° della determinazione del dirigente del settore urbanistica n.332 del 5/6/1998, modificata con determinazioni del dirigente del settore urbanistica n. 572 del 28/5/2002, n. 212 del 13/3/2007 e n. 222 del 22/2/2008 con il seguente:

"2°) Di approvare, per la definizione del probabile valore venale delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. ad esclusione delle aree soggette a P.I.P., a P.E.E.P. e localizzate ai sensi dell'art.51 della legge n.865/1971, e con l'avvertenza che in ogni caso una stima corretta può essere eseguita solamente caso per caso, un metodo schematizzato che prende in considerazione i seguenti elementi:

a) costo di produzione stabilito in euro/mq. 1.126,28 con riferimento al gennaio 2017 (per gli anni successivi al 2017 detto costo sarà adeguato in base alla variazione degli indici ISTAT del costo di costruzione riferiti al mese di gennaio);

b) coefficiente dipendente dalla classe demografica del comune; viene assunto in 0,90 mutuandolo da quello fissato dall'art.17 della legge n.392/78 per gli immobili siti in comuni con popolazione tra 10.000 e 50.000 abitanti;

c) indice di densità fondiaria previsto dallo strumento urbanistico espresso in metriquadrati su metriquadrati;

d) coefficiente dipendente dall'incidenza dell'area sul costo base di produzione, viene assunto nella misura di 0,20;

e) coefficiente dipendente dall'ubicazione dell'area; viene assunto nel modo seguente:

0,85 per le zone periferiche non urbanizzate;

1,00 per le zone periferiche urbanizzate;

1,20 per le zone semiperiferiche;

1,50 per le zone semicentrali;

2,00 per le zone centrali;

per l'individuazione di ciascuna zona si assume la planimetria approvata con deliberazione della giunta comunale n. 76 del 19/3/2015 in materia di monetizzazione di aree a servizi;

f) coefficiente dipendente dal mercato edilizio; viene assunto nel modo seguente:

0,60 per mercati molto scarsi;

0,90 per mercati scarsi;

1,20 per mercati buoni;

1,40 per mercati ottimi;

si ritiene di assumere il valore di 0,90;

g) coefficiente dipendente dal valore unitario dell'area in base all'estensione dell'area stessa; si determina utilizzando i seguenti coefficienti:

1,00 per terreni con superficie inferiore a 1000 mq.;

0,95 per terreni con superficie da 1000 a 2500 mq.;

0,90 per terreni con superficie da 2501 a 5000 mq.;

0,85 per terreni con superficie superiore a 5000 mq.;

h) estensione in metriquadrati dell'area da stimare;

i) coefficiente dipendente dai margini di incertezza sulla effettiva utilizzazione del suolo, si determina utilizzando i seguenti coefficienti:

1,20 per i terreni con concessione edilizia rilasciata o compresi in strumento urbanistico esecutivo approvato attuabile con denuncia di inizio attività;

1,10 per i terreni compresi in uno strumento urbanistico esecutivo approvato ma privi di concessione;

1,00 per i terreni non compresi in uno strumento urbanistico esecutivo approvato e privi di concessione;

il probabile valore venale è così determinato:

$$\text{PROBABILE VALORE VENALE} = a \times 0,162 \times c \times e \times g \times h \times i$$

esempio

si voglia calcolare ai fini I.M.U. il probabile valore venale di un terreno edificabile di diritto avente le seguenti caratteristiche:

superficie mq. 1550;

indice di densità fondiaria pari a 1 mq./mq.;

zona periferica urbanizzata;

area non compresa in uno strumento di attuazione del piano regolatore generale e priva di concessione;

si avrà:

$$1.126,28 \times 0,162 \times 1 \times 1 \times 0,95 \times 1550 \times 1 = \text{euro } 268.668$$

pari a euro/mq. 173,33

Per le aree a destinazione esclusivamente produttiva (per le aree a destinazione mista il valore dovrà essere valutato caso per caso) si approva il seguente criterio

$$\text{PROBABILE VALORE VENALE} = \text{costo di costruzione} \times \text{indice di copertura} \times \text{indice di incidenza terreno su fabbricato} \times \text{estensione area} = \text{costo di costruzione} \times \text{i.c.} \times 0,20 \times \text{e.a.}$$

Il costo di costruzione viene stabilito in euro/mq 633,53 al gennaio 2017 (per gli anni successivi al 2017 detto costo sarà adeguato in base alla variazione degli indici ISTAT del costo di costruzione riferiti al mese di gennaio);

esempio

si voglia calcolare ai fini I.M.U. il probabile valore venale di un terreno edificabile di diritto in zona D del PRGC avente le seguenti caratteristiche:

superficie mq. 1550;

rapporto di copertura pari a 1/2;

si avrà:

$633,53 \times 0,50 \times 1550 \times 0,20 = \text{euro } 98.197$

pari a euro/mq. 63,35

Per l'area, o per la porzione di area, la cui superficie, sebbene utilizzabile per il conteggio della densità fondiaria, risulti, per la prevenzione dal rischio di esondazione dei corsi d'acqua, interessata da vincolo di inedificabilità o da edificabilità condizionata alla preventiva realizzazione di opere di messa in sicurezza, il probabile valore venale così determinato, fintanto che detto vincolo non sia rimosso per modifica della normativa vigente o per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza, potrà essere ridotto di una percentuale pari al cinquanta per cento.

Per l'area, o per la porzione di area, la cui superficie ricada su una zona la cui edificazione è vincolata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, nel conteggio del probabile valore venale anziché l'indice di densità fondiaria dovrà essere utilizzato l'indice di densità territoriale, inoltre l'area o la porzione di area, ricadente sui suoli con destinazione a servizi o a strada all'interno delle zone vincolate alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, dovrà anch'essa essere considerata edificabile in quanto concorre alla determinazione dell'edificabilità complessiva della zona"