

# VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ICI PER GLI ANNI 2004 SS

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.157 DEL 22.12.2003.**

**Oggetto: IMPOSTA COMUNALE IMMOBILIARE- ANNI 2004 e seguenti - Determinazione del valore delle aree fabbricabili sul territorio comunale.**

Premesso che:

- l'art. 5 D.Lgs. 504/93 al comma 5, specifica che ai fini dell'imposta comunale immobiliare, *"per le aree fabbricabili, il valore (costituente la base imponibile ai fini dell'ICI) 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"*
- l'art. 59 comma 1 lett. g) del D.Lgs. 446/97 prevede la possibilità di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 28.11.2003 si sono individuati i criteri per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini di cui al punto precedente, demandando alla Giunta Comunale la quantificazione del valore delle aree stesse;

Evidenziata quindi la necessità di determinare specificatamente per ciascuna area omogenea i valori che devono essere utilizzati quale riferimento per il pagamento dell'imposta, per l'anno 2004, ai fini di una maggiore certezza del debito tributario, oltre che della limitazione del contenzioso in materia;

Dato atto che l'utilizzo dei valori così deliberati da parte dei contribuenti limita l'attività accertativa da parte dell'ufficio che non può intervenire sui versamenti resi sulla base di tali valori;

Valutate le seguenti considerazioni che riassumono gli orientamenti della dottrina specializzata nel settore:

- Il complesso delle compravendite immobiliari genera un mercato che, sotto il profilo statistico presenta fasi di crescita, di stagnazione e di declino, in funzione di una serie di

elementi (la congiuntura economica, il costo del mutuo fondiario, i rendimenti degli investimenti alternativi, la normativa di settore in funzione premiante piuttosto che penalizzante), che nel loro complesso orientano i comportamenti dei consumatori e contribuiscono a delineare il cosiddetto *ciclo* immobiliare. La natura ciclica del mercato immobiliare è un carattere riconosciuto dalla dottrina . (C.Ferrero, La valutazione immobiliare, Egea – Milano – '96)

- Le compravendite dei terreni, in relazione al ciclo immobiliare, presentano una sorta di anticipazione temporale dovuta alla evidente considerazione che il terreno, nell'ambito della singola operazione immobiliare, è il primo dei fattori necessari alla realizzazione del prodotto finito.
- Gli studi di settore hanno evidenziato una sostanziale stagnazione del mercato immobiliare perpetratosi dal 1992 al 1997. I primi segni di lenta ripresa si sono manifestati nel 1997 - (Dati dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare – Nomisma- III rapporto 2002). In questa cornice di riferimento può asserirsi che i prezzi dei terreni sul territorio comunale si sono mantenuti pressoché invariati per il periodo 1992/1997, riprendendo un andamento di crescita da quell'anno, anche in considerazione della scarsità delle aree disponibili.

Richiamata infine la deliberazione consiliare n. 18 del 3.6.99 con la quale il Comune di Pino Torinese, in attuazione al disposto normativo di cui al D.P.R. 138/98, approvava la suddivisione del territorio comunale in cinque microzone, e ritenuto di poter utilizzare lo studio a tal fine effettuato, per ripartire il territorio con le medesime modalità e criteri ai fini della determinazione del valore medio delle aree edificabili;

Evidenziato che le aree fabbricabili residenziali, produttive, terziarie e quelle destinate ai pubblici servizi sono identificate nello strumento urbanistico nella suddivisione prevista dallo stesso e dalle N.T.A., nonché valutata l'attuazione dei possibili interventi tramite intervento edilizio diretto, piano esecutivo convenzionato e piani attuativi (PIP - PEEP – P.d.R. – P.P. ecc..);

Vista la tabella di seguito riportata, contenente i valori di mercato da utilizzare per il versamento dell'imposta comunale immobiliare relativamente all'anno 2004, per unità di superficie, in base alle zone omogenee di PRGC, così come rielaborata e riveduta dal Servizio Tecnico Urbanistico in alcune singole zone di P.R.G.C. a seguito di più approfondito esame tecnico-urbanistico, ed alla luce della rivalutazione del 2,5% circa (indice ISTAT 2003 su 2002) operate sui dati contenuti nella tabella di cui alla deliberazione GC 48 del 9 aprile 2003;

## VALORI ZONE OMOGENEE DI P.R.G.C.

ZONA OMOGENEA	INDICE DI EDIFICABILITA'	ANNO DI RIFERIMENTO	VALORE (euro/mq)	NOTE
RI 1	I.F. 0,30 mc/mq	2004	132,00	(1) Inedificabilità prevista dalla tabella di zona (2) Centro Direzionale Ferrero SpA (3) Inedificabilità prevista dal Piano d'Area del Parco di Superga (4) Trattasi di aree con potenziale cubatura pari a 0,25 mc/mq trasferibile su aree nell'ambito della zona omogenea mediante P.E.C.
RI 2	I.F. 0,30 mc/mq	2004	132,00	
RI 3 (1)	I.F. 0,30 mc/mq	2004	0,00	
RI 4	I.F. 0,30 mc/mq	2004	103,00	
RI 5	I.F. 0,30 mc/mq	2004	106,00	
RI 6	I.F. 0,30 mc/mq	2004	90,00	
RI 7 A - B	I.F. 0,30 mc/mq	2004	95,00	
RI 8	I.F. 0,30 mc/mq	2004	79,00	
RI 9	I.F. 0,30 mc/mq	2004	95,00	
RI 10	I.F. 0,30 mc/mq	2004	95,00	
RI 11	I.F. 0,30 mc/mq	2004	100,00	
RI 12	I.F. 0,30 mc/mq	2004	79,00	
RE 1	I.T. 0,30 mc/mq	2004	68,00	
PEEP 1	I.T. 0,50 mc/mq	2004	90,00	
IPA 1	S.C./S.F. 0,50	2004	47,00	
AT 1 A - B (2)	I.F. 1,30 mc/mq	2004	esaurita	
AT 2	S.C./S.F. 0,35	2004	42,00	
AT 3	I.T. 0,50 mc/mq	2004	27,00	
AT 4a	I.T. 0,50 mc/mq	2004	42,00	
AT 4b (3)	I.T. 0,50 mc/mq	2004	vincolo inedificabilità	
AT 5		2004	32,00	
AT 6	I.T. 0,75 mc/mq	2004	27,00	
D 3	S.C./S.F. 0,25	2004	13,00	
AREE A VERDE PRIVATO (4)	I.F. 0,25 mc/mq	2004	26,00	

Dato atto che ai sensi dell'art. 7 del Regolamento Comunale Immobiliare i valori così definiti dovranno essere utilizzati anche per le annualità successive alla prima previa rivalutazione di una percentuale pari all'indice ISTAT di incremento dei prezzi al consumo relativo all'anno

precedente a quello cui l'imposizione si riferisce, sino ad eventuale nuova deliberazione dell'organo esecutivo,

Tutto ciò premesso, si propone che la Giunta

## **DELIBERI**

- Per le motivazioni di cui in premessa, ed ai sensi dell'art. 7 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta comunale immobiliare, di approvare i valori delle aree edificabili, distinti per zone omogenee, ai fini del versamento dell'imposta relativa all'anno 2004, così come indicati nella tabella riportata in premessa;
- Di dare atto che la presente deliberazione dovrà essere utilizzata ai fini del versamento dell'imposta comunale immobiliare per l'anno 2004, e per le annualità successive, con le modalità di cui al disposto regolamentare, sino a nuova deliberazione assunta dalla Giunta Comunale;
- Di dichiarare la presente, previa separata votazione, immediatamente eseguibile.

---

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Pino Torinese, lì 22 dicembre 2003

### **Il Responsabile del Servizio Tributi**

d.ssa Giancarla AIMASSO

---

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Pino Torinese, lì 22.12.2003

### **Il Responsabile del Servizio Tecnico**

arch. Sergio CICCARELLI