



**CITTÀ DI VENARIA REALE**  
PROVINCIA DI TORINO

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**Verbale N. 95** del 12/05/2016

**Oggetto:** INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI VENARIA REALE INSERITE NELLA VARIANTE N. 15 AL P.R.G.C. PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).

L'anno **Duemilasedici**, addì **dodici**, del mese di **Maggio**, ore 16:15, in Venaria Reale, nel Palazzo Municipale, si è riunita la Giunta Comunale.

Al momento dell'assunzione di questa deliberazione sono presenti:

P	A	Cognome e nome dei componenti	Funzione
	X	FALCONE ROBERTO	Sindaco
X		CASTAGNO ANGELO	Vice Sindaco
X		SCISCI ETTORE	Assessore
X		SAJA PAOLA	Assessore
	X	D'AFFLITTO ANTONELLA	Assessore
X		NOZZETTI CLAUDIA MARIA	Assessore
X		ROCCASALVA GIUSEPPE	Assessore

Assiste alla seduta il Segretario Generale **CAFFER EZIO**

Assume la presidenza il Vice Sindaco **CASTAGNO ANGELO**

Il quale riconosciuta la validità dell'adunanza, invita la Giunta Comunale a deliberare in merito all'argomento indicato in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

### **Richiamati:**

- il D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23, con particolare riferimento agli artt. 8 e 9, recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale, che ha istituito la nuova Imposta Municipale Propria (IMU) a decorrere dal 2014;
- il D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, conv. dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214 e s. m. e i., che ha anticipato in forma sperimentale l'Imposta Municipale Propria con decorrenza dall'anno 2012;
- il D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, istitutivo dell'ICI, al quale il D.L. n. 201/2011 rinvia in ordine a specifiche indicazioni normative;

### **Premesso che:**

- l'art. 2, comma 1, lett. b, del D.lgs. n. 504/1992, espressamente richiamato dall'art. 13, comma 2 del D.L. n. 201/2011 ai fini dell'applicazione dell'IMU, stabilisce 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 criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità";
- l'art. 11 – quaterdecies, comma 16 del D.L. n. 203/2005, nonché l'art. 36, comma 2 del D.L. n. 223/2006, individuano in via interpretativa che il predetto art. 2, comma 1, lett. b, del D.lgs. n. 504/1992 preveda che un'area sia da considerarsi comunque fabbricabile allorquando sia utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- l'articolo 5, comma 5 del D.lgs. 504/92 espressamente richiamato dall'art. 13, comma 3 del D.L. n. 201/2011, definisce come base imponibile ai fini IMU per le aree fabbricabili, il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona 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;

### **Dato atto che:**

- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 200 del 14/10/2010 sono stati individuati i valori venali in comune commercio delle nuove aree fabbricabili site in Venaria Reale, tra la Via Petrarca, Via Don Sapino e C.so Machiavelli, inserite nella Variante Strutturale n. 15 al P.R.G.C., ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), determinando un valore unitario di riferimento pari ad €/mq 199,00;
- il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 15/09/2014, all'articolo 6, comma 3, prevede che il Comune di Venaria Reale, con deliberazioni della Giunta Comunale, ha individuato i valori di riferimento delle aree fabbricabili, non vincolanti, né per il comune, né per il contribuente, ma individuati al mero scopo di facilitare il versamento dell'imposta da parte del contribuente e di fornire all'ufficio comunale competente il supporto per l'attività di accertamento dell'imposta. La variazione dei predetti valori e l'individuazione di nuovi valori sono demandate alla Giunta Comunale;

### **Rilevato che:**

- Analizzando i dati forniti dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, si desumono le mutate condizioni del mercato immobiliare, tendenti al ribasso, rilevando una costante inflessione nell'ultimo quinquennio;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 65 del 17/12/2015 è stata inoltre adottata, ai sensi dell'art. 40 e dell'art. 38 comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.e.i., la Variante n. 1 al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica delle aree della Variante n. 15 del P.R.G.C., precedentemente approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 13 del 24/01/2013;
- la Variante prevede unicamente la modifica delle quote di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) da realizzare e le relative modalità di attuazione, rimanendo inalterata la capacità edificatoria totale, così come tutti i parametri edilizi ed urbanistici e gli standard pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77;

**Ritenuto pertanto:**

- alla luce di quanto sopra esposto, procedere un'attualizzazione dei valori delle aree edificabili inserite nella Variante n. 15 al P.R.G.C., rispetto a quanto stabilito con la citata Deliberazione della Giunta Comunale n. 200 del 14/10/2010, in coerenza con il lavoro precedente, in considerazione dell'andamento stabilmente negativo del mercato immobiliare degli ultimi anni e della modifica delle quote E.R.P., al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione dell'IMU;

**Vista** la relazione illustrativa, predisposta dagli Uffici Comunali competenti, "DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI VENARIA REALE (TO), INSERITE NELLA VARIANTE N. 15 AL P.R.G.C. PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)", allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale, nella quale si sono messi in correlazione i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate ed i parametri urbanistici previsti dal PRG, si sono ponderati tutti gli elementi necessari a soddisfare l'esigenza di oggettiva congruità dei valori per definire l'aggiornamento del valore unitario da attribuire alle aree edificabili inserite nell'ambito della Variante n.15 al P.R.G.C. (aree normative UMI I – II – III), determinato in **123,50 €/mq**, per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU);

**Visti:**

- le Leggi vigenti in materia;
- il D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 – "T.U.E.L.";
- il vigente Statuto Comunale;
- il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 15/09/2014;
- il vigente Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 29.02.2016;
- il vigente Regolamento Generale delle Entrate approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 26/03/2007;

Acquisiti i pareri circa la regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, tecnica e contabile espresso dal Dirigente del Settore Risorse Economiche e Finanziarie, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, ognuno per quanto di propria competenza;

- Con votazione unanime espressa nelle forme di rito;

D E L I B E R A

1. Di individuare, per le motivazioni espresse in premessa, il nuovo valore di mercato delle aree edificabili site in Venaria Reale (TO), tra la via Petrarca, via Don Sapino e C.so Machiavelli, inserite nella Variante n. 15 al P.R.G.C., da considerare ai fini dell'applicazione dell' IMU (Imposta Municipale Propria), come meglio specificato nella relazione illustrativa "DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI VENARIA REALE (TO), INSERITE NELLA VARIANTE N. 15 AL P.R.G.C. PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)", allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale, determinato in **123,50 €/mq**, al fine di attualizzare i valori precedentemente individuati con Deliberazione della Giunta Comunale n. 200 del 14/10/2010;

2. Di dare atto che il valore di cui alla presente Deliberazione riguarda esclusivamente le aree inserite nella Variante n. 15 al P.R.G.C., in quanto oggetto di Variante n. 1 al Piano Particolareggiato con conseguente incremento delle quote da destinarsi ad E.R.P., e che pertanto restano fermi i valori stabiliti con Deliberazione della Giunta Comunale n. 185/2006 per le altre aree edificabili del territorio;

3. Di prendere atto che il valore unitario di riferimento individuato, **pari a 123,50 €/mq**, è stato determinato in funzione dell'Indice territoriale (It) previsto per la zona dal vigente P.R.G.C. fino alla stipula della Convenzione Edilizia prevista dal relativo Strumento Urbanistico Esecutivo, con contestuale cessione al Comune delle aree destinate a viabilità e servizi pubblici; dopo la sottoscrizione della Convenzione il valore unitario di riferimento sarà quello relativo alle singole aree fondiarie che verrà definito con successivo atto deliberativo;

4. Di stabilire che:

- eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli individuati con la presente Deliberazione, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborso d'imposta;
- ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dall'Amministrazione Comunale sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree fabbricabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di un'apposita motivata istanza, corredata da perizia di stima, che sarà oggetto di apposita valutazione da parte degli Uffici competenti;
- a fronte di atti pubblici di compravendita riportanti valori superiori a quello individuato con la presente Deliberazione, gli stessi dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'Imposta dovuta;

5. Di dare atto che ai proprietari delle aree fabbricabili inserite all'interno della Variante n.15 al P.R.G.C., così come risultanti dalle banche dati catastali, verrà inviata apposita comunicazione in merito alla determinazione del nuovo valore di mercato individuato con la presente Deliberazione;

6. Di dare mandato ai Dirigenti dei Settori competenti per l'adozione di tutti gli atti conseguenti.

- Successivamente, con voti unanimi;

**D E L I B E R A**

- Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 della Legge 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito.

- Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
CASTAGNO ANGELO

IL SEGRETARIO GENERALE  
CAFFER EZIO



**CITTÀ DI VENARIA REALE  
PROVINCIA DI TORINO**

**RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE  
AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI VENARIA REALE (TO),  
INSERITE NELLA VARIANTE N. 15 AL P.R.G.C. PER L'APPLICAZIONE  
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

# **INDICE**

<b>PREMESSA.....</b>	<b>1</b>
<b>ELEMENTI E PARAMETRI PER LA VALUTAZIONE.....</b>	<b>2</b>
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI.....</b>	<b>3</b>
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>4</b>

## PREMESSA

La presente relazione di stima è finalizzata all'attualizzazione del più probabile valore di mercato delle aree edificabili site in Venaria Reale (TO), tra la via Petrarca, via Don Sapino e C.so Machiavelli, inserite nella Variante n. 15 al P.R.G.C., da considerare ai fini dell'applicazione dell'IMU (Imposta Municipale Propria).

Tali aree erano già state oggetto di valutazione finalizzata all'individuazione del valore da applicare in sede di liquidazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), ai sensi dell'articolo 1 del D.Lgs. 504/92, stabiliti con Deliberazione della Giunta Comunale n. 200 del 14/10/2010.

Analizzando i dati forniti dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, si desumono le mutate condizioni del mercato immobiliare, tendenti al ribasso, rilevando una costante inflessione nell'ultimo quinquennio.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 65 del 17/12/2015 è stata inoltre adottata, ai sensi dell'art. 40 e dell'art. 38 comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.e.i., la Variante n. 1 al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica delle aree della Variante n. 15 del P.R.G.C., precedentemente approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 13 del 24/01/2013.

La Variante prevede unicamente la modifica delle quote di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) da realizzare e le relative modalità di attuazione, in particolare le nuove quote sono le seguenti:

- Edilizia Sovvenzionata: 15% della S.u.I. totale;
- Edilizia Agevolata: 1% della S.u.I. totale;
- Edilizia Convenzionata: 9% della S.u.I. totale, da reperirsi nei lotti dell'Edilizia libera;
- Edilizia da destinarsi ad alloggi a canone di locazione concordato ai sensi della Legge 431/1998 con durata minima di 20 anni: 10% della S.u.I. destinata ad Edilizia Libera.

Si evidenzia che la capacità edificatoria totale rimane inalterata, così come tutti i parametri edilizi ed urbanistici e gli standard pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77.

Alla luce di quanto esposto si rende pertanto necessaria un'attualizzazione dei valori delle aree edificabili inserite nella Variante n. 15 al P.R.G.C., rispetto a quanto stabilito con la citata Deliberazione della Giunta Comunale n. 200 del 14/10/2010, in coerenza con il lavoro precedente, in considerazione dell'andamento stabilmente negativo del mercato immobiliare degli ultimi anni e della modifica delle quote E.R.P., al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione dell'IMU.

## ELEMENTI E PARAMETRI PER LA VALUTAZIONE

Il valore delle aree edificabili da considerare ai fini IMU è il valore di mercato o valore venale ai sensi dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011, che richiamando l'art. 5 del D.Lgs. 504/92 prevede che detto valore sia costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita.

Per la determinazione del valore venale sono stati individuati degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e congruità, assumendo come riferimento ufficiale la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (ultimi dati relativi al secondo semestre 2015), la cui consultazione è disponibile sul sito internet della stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Con questi presupposti si sono messi in correlazione i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate ed i parametri urbanistici previsti dal PRG, si sono ponderati tutti gli elementi necessari a soddisfare l'esigenza di oggettiva congruità dei valori individuando un metodo di stima sulla base degli elementi di seguito riportati:

- **Individuazione della microzona catastale di riferimento e relative quotazioni immobiliari definite sulla base della banca dati dell'OMI.**

Per la stima si è fatto riferimento al valore medio per la destinazione residenziale – tipologia “Abitazioni civili” – riferito alla Microzona Catastale n.3 del Comune di Venaria Reale, in quanto più simile per tipologia costruttiva a quanto previsto dal Piano Particolareggiato delle aree della Variante n. 15 del P.R.G.C. vigente.

L'OMI in tale Microzona, relativamente all'anno 2015 – secondo semestre, per le “Abitazioni Civili” riporta un range di valori compreso tra un valore unitario compreso tra un minimo di 1.300,00 €/mq ed un massimo di 1.950,00 €/mq.

Nell'ambito del presente procedimento di stima si ritiene di poter attribuire agli alloggi residenziali di nuova costruzione nell'ambito del Piano Particolareggiato, il valore unitario medio di 1.625,00 €/mq, considerando influente la percentuale di edilizia differente da quella residenziale libera prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato stesso.

- **Indici di edificabilità previsti dal Piano Regolatore Generale.**

Lo strumento urbanistico vigente stabilendo i parametri urbanistici di edificazione, individua la potenzialità edificatoria delle aree, elemento fondamentale per la valutazione delle stesse.

In particolare la capacità insediativa ammessa dalla Variante n.15 al PRG prevede un Indice Territoriale (It) pari a 0,40 mq/mq.

- **Incidenza dell'area (Ia).**

Nell'ambito della determinazione del valore delle aree, basandosi come di seguito illustrato, su procedimento estimativo sintetico, il parametro percentuale dell'Incidenza dell'area assume un ruolo di rilevanza.

Nella relazione di stima di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 200 del 14/10/2010 era stata adottata una percentuale di incidenza media dell'area pari al 24% del valore commerciale del fabbricato realizzabile.

Per la presente stima si ritiene di poter adottare una incidenza del terreno inferiore alla suddetta percentuale tenuto conto in particolare delle mutate condizioni di mercato derivanti dall'adozione della Variante n. 1 al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica delle aree della Variante n. 15 del P.R.G.C., che ha generato un aumento delle quote di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) da realizzare e quindi con una possibile riduzione della domanda sul mercato delle aree edificabili interessate, con conseguente diminuzione dei relativi prezzi.

Valutando pertanto le attuali condizioni di mercato delle costruzioni e delle transazioni immobiliari (fase recessiva), considerate inoltre le modifiche apportate dall'adozione della Variante n. 1 al Piano Particolareggiato, la forbice entro il quale è possibile valutare l'incidenza percentuale delle aree edificabili inserite nella Variante n. 15 al P.R.G.C., può assestarsi in diminuzione fino al 5%, ritenendo pertanto opportuno prevedere una percentuale d'incidenza media dell'area edificabile pari al 19% del valore commerciale del fabbricato realizzabile.

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI**

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo cosiddetto "sintetico - comparativo" a costo di trasformazione; in pratica il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato potenzialmente realizzabile.

Ponendo in correlazione i valori unitari dei fabbricati forniti dall'OMI, la potenzialità edificatoria e

l'incidenza dell'area, si è individuato un procedimento estimativo sintetico che determina il valore dell'area edificabile come quota percentuale del valore di mercato dell'edificazione.

Si è utilizzata la formula:

$$\mathbf{Va = Vmf \times It \times Ia}$$

**Va** = Valore area edificabile

**Vmf** = Valore di mercato fabbricato

**It** = Indice territoriale

**Ia** = Incidenza dell'area sul valore dell'edificazione

Pertanto, il valore delle aree edificabili viene così determinato:

**€/mq 1.625,00 x 0,40 (Indice territoriale) x 0,19 (Incidenza area) = 123,50 €/mq**

## **CONCLUSIONI**

Sulla base delle considerazioni sopra esposte ed i criteri di stima adottati nella presente relazione, si ritiene di poter attribuire alle aree edificabili inserite nell'ambito della Variante n.15 al P.R.G.C. (aree normative UMI I – II – III) per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) il valore unitario di riferimento pari ad 123,50 €/mq.

Venaria Reale, lì 10.05.2016

F.to Il Dirigente del Settore Urbanistica  
ed Edilizia Privata  
Arch. DELPONTE Claudio

F.to Il Dirigente del Settore Risorse  
Economiche e Finanziarie  
Dott.ssa BRUNETTO Elena