



# Città di Pinerolo

*Provincia di Torino*

DETERMINAZIONE REGISTRATA AL N. 222

**IN DATA** 22 FEB 2008

del DIRIGENTE SETTORE

URBANISTICA

---

OGGETTO: IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI – AREE FABBRICABILI – AGGIORNAMENTO  
DEI CRITERI PER IL CALCOLO DEI PROBABILI VALORI VENALI

PROVVEDIMENTO INIZIALE 222 det 08	CAT.CLS. 5/3-01	FASCICOLO .ARCHIVIO 6/08
--------------------------------------	--------------------	-----------------------------

Servizio edilizia pubblica

N. MECCANOGRAFICO <u>DET 272-2008</u>
---------------------------------------

L'anno duemilaotto, addì 21 del mese di febbraio , nella sede municipale

## IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

Premesso che:

con decreto legislativo 30/12/1992, n.504, è stata istituita l'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.). 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;

all'art.16 impone che in caso di espropriazione di area fabbricabile l'indennità è ridotta ad un importo pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato ai fini dell'applicazione dell'imposta, qualora il valore dichiarato risulti inferiore all'indennità di espropriazione determinata secondo i criteri stabiliti dalle disposizioni vigenti; in caso di espropriazione inoltre è dovuta, oltre all'indennità, una eventuale maggiorazione pari alla differenza tra l'importo dell'imposta pagata dall'espropriato o dal suo dante causa per il medesimo bene negli ultimi cinque anni e quello risultante dal computo dell'imposta effettuato sulla base dell'indennità;

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'ICI. 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 pertinenziali 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 e n. 212 del 13/3/2007, si è provveduto a stabilire i criteri per l'identificazione della aree fabbricabili e dei relativi probabili valori venali ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), in particolare è stato determinato:

*“ 1°) Di stabilire i seguenti criteri per l'identificazione della aree fabbricabili e dei relativi probabili valori venali ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.):*

*sono aree fabbricabili quelle edificabili di diritto in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi con esclusione delle zone E, mentre non lo sono:*

*le aree edificabili di fatto, fino all'emanazione del regolamento previsto dall'art.5 bis, comma 5, del d.l. n.333/92, convertito in legge n°. 359/92;*

*le aree la cui superficie non sia utilizzabile per il conteggio della densità fondiaria;*

*le aree destinate dallo strumento urbanistico a servizio pubblico;*

*le aree soggette a P.I.P., a P.E.E.P. e localizzate ai sensi dell'art.51 della legge n.865/1971, vengono considerate come aree fabbricabili;*

*di per se stessa, la facoltà prevista dall'art.9, legge n.122/1989, e s.m.i., secondo cui i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo parcheggi anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, non è sufficiente a qualificare un terreno come fabbricabile;*

*i possessori di aree con vincolo preordinato all'esproprio, per evitare la riduzione prevista dall'art. 16 del decreto legislativo n.504 del 30/12/1992, potranno, ai fini I.C.I. e se lo ritengono opportuno, fare riferimento all'edificabilità esistente l'attimo prima dell'apposizione del vincolo stesso;*

*“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 metriquadri 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

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

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.*

*3°) Di stabilire che per la definizione del probabile valore venale delle aree fabbricabili ai fini I.C.I. delle aree soggette a P.I.P., a P.E.E.P. e localizzate ai sensi dell'art.51 della legge n.865/1971, si deve fare riferimento al valore al metroquadrato figurante sul più recente atto pubblico di acquisto di aree analoghe da parte del comune o da parte di enti convenzionati con il comune, con esclusione delle zone CPS dotate di PEC approvato per le quali il valore del terreno dovrà essere oggetto di specifica valutazione.*

*4°) Di approvare le planimetrie catastali predisposte per l'individuazione sul territorio comunale delle zone: periferiche non urbanizzate, periferiche urbanizzate, semiperiferiche, semicentrali e centrali."*

considerato che utile precisare detti criteri per le aree ricadenti su zone la cui edificazione è vincolata alla preventiva approvazione di un piano urbanistico esecutivo;

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

## DETERMINA

1°) Di aggiungere al 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 e n. 212 del 13/3/2007, la seguente frase:

*"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";*

pertanto il punto 2° della determinazione del dirigente del settore urbanistica n.332 del 5/6/1998, modificato con determinazione del dirigente del settore urbanistica n. 572 del 28/5/2002, e modificato con la presente determinazione, risulta essere:

*"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*

*PROBABILE VALORE VENALE = costo di costruzione x indice di copertura x indice di incidenza terreno su fabbricato x estensione area = costo di costruzione x i.c. x 0.20 x 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"

**Il Dirigente del Settore Urbanistica**

---

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE  
(deliberazione G.C. n. 445 del 1.8.1997)

La presente determinazione sarà in pubblicazione all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi

dal \_\_\_\_\_ 29 FEB.2008 \_\_\_\_\_

Il responsabile del settore segreteria generale  
IL FUNZIONARIO AMMINISTRATIVO  
dott.ssa Maria Teresa Frecia