COMUNE DI BEINASCO
PROVINCIA DI TORINO

ESTRATTO

DETERMINAZIONE N. 409

IL DIRIGENTE

OGGETTO: Approvazione di perizia relativa al valore venale delle nuove aree edificabili ai fini ICI

L'anno **duemilasette**, addì **diciotto**

del mese di **dicembre**

nel Palazzo Comunale

il Dirigente adotta la seguente determinazione:

21.12.07

IL DIRIGENTE

Considerato che la legge 27 dicembre 2002 n. 289, "Disposizioni per la formazione del Bilancio annuale e pluriennale dello Stato", all'art. 31 comma 20 stabiliva che " I comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente."

Che a Novembre 2004 sono state inviate le lettere di "Comunicazione di attribuzione di area edificabile" ai quarantuno proprietari delle aree agricole divenute edificabili in seguito all'approvazione della variante strutturale al piano regolatore approvato con deliberazione di giunta regionale n. 16 – 12669 del 7 giugno 2004 pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 24 in data 17 giugno 2004;

Considerato che da una verifica effettuata a campione è risultato che l'imposta comunale relativa alle aree divenute edificabili è versata, il più delle volte, pagando solamente il valore agricolo del terreno;

Considerato che questa Amministrazione ha ritenuto opportuno avvalersi della facoltà di determinare il valore venale delle aree edificabili ai fini dell'ICI per fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile per il calcolo dell'imposta;

Che con delibera n. 166 del 2 ottobre 2007 è stato individuato l' Arch. Valter Garnero per lo svolgimento in regime di collaborazione coordinata continuativa di incarichi finalizzati al perseguimento di alcuni obiettivi strategici, in particolare all' obiettivo n. 7 e obiettivo n.2;

Considerato che tra le attività dell'obiettivo 2 è prevista per l'anno 2007 la definizione del valore delle aree fabbricabili ai fini ICI.

Vista la perizia di determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini ICI prodotta dall'Arch. Valter Garnero Prot. n. 24802 del 26 novembre 2007

DETERMINA

1. di approvare la determinazione del valore venale per l'anno 2007 in comune commercio di aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli immobili redatta dall'Arch. Valter Garnero e composta da 42 pag numerate dalla n. 1 alla n. 42 allegato A).
2. Di trasmettere la presente determinazione al servizio tributi per gli adempimenti conseguenti.

* * * *

ES/es

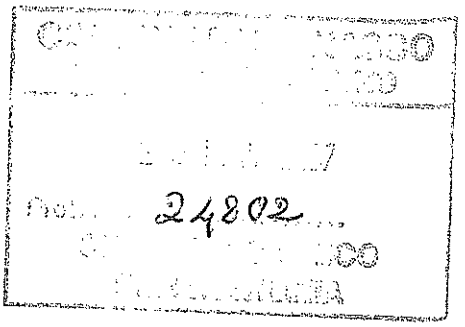
ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE
N. 409 DEL 18 DIC. 2007

COMUNE DI BEINASCO

Provincia di Torino

Determinazione del valore venale per l'anno 2007 in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili.

Allegato	Redazione	Data
1	Arch. Valter GARNERO	**Ottobre 2007**
Visto: **Il Dirigente**		**Visto:** **L'Assessore**



Indice:

1. Premessa.
2. Definizione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili per l'anno 2007.
3. Riferimenti urbanistici.
4. Riferimenti al mercato immobiliare.
5. Criterio di Stima: Valore attuale dell'area.
6. Schede sintetiche di valutazione e estratti P.R.G.C..
   - 6.1 Area RN 5
   - 6.2 Area RR 1- 4
   - 6.3 Area RN 8
   - 6.4 Area RN 9
   - 6.5 Area PN 2
   - 6.6 Area PN 3 PIP
   - 6.7 Area TN 3
7. Allegati.
   - Compendio normativo.
   - Banca dati quotazioni immobiliari (n. 16 schede).

1. Premessa.

L'Amministrazione Comunale di Beinasco ritiene opportuno avvalersi della facoltà di determinare il valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'I.C.I., per fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile per il calcolo dell'imposta.
La fissazione dei valori venali semplifica i rapporti fra il cittadino contribuente e l'Amministrazione Comunale e costituisce un importante strumento di deflazione del contenzioso, in un settore particolarmente delicato in quanto potenzialmente privo di riferimenti certi e oggettivi per la determinazione della base imponibile (art 59 comma 1 lettera g) del D.Lgs 15 dicembre 1997 n. 446).
La determinazione del valore costituisce inoltre il naturale completamento dell'obbligo posto in capo al Comune di comunicare ai cittadini l'intervenuta edificabilità delle aree possedute (cfr. Legge 27.12.2002 n. 289 art. 31 comma 20).
Il valore venale determinato dal Comune costituisce una autolimitazione unilaterale del potere di accertamento in quanto:

- il Comune di fatto si impegna a non rettificare i valori delle aree dichiarati dai contribuenti ai fini dell'I.C.I. qualora i medesimi siano uguali o superiori al valore determinato;
- qualora il contribuente decida di utilizzare un valore inferiore rispetto a quello determinato dal Comune, gli uffici competenti provvederanno a verificare la situazione particolare e, previa determinazione del valore venale applicabile alla specifica fattispecie attraverso apposita relazione di stima, procederanno eventualmente alla rettifica del valore dichiarato.

2. Definizione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili per l'anno 2007.

Facendo seguito all'incarico conferitomi dall'Amministrazione Comunale, si provvede a redigere la presente stima per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini I.C.I. (VVI)

L'art. 2 del D. Legisl. 504/1992 definisce l'area "fabbricabile" e chiarisce che il valore delle stesse è costituito dal "valore venale" in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo nella zona territoriale di ubicazione dei seguenti indicatori:

- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Inoltre si assume come riferimento la Sentenza della Corte di Cassazione, Sez. Unite, del 28/09/2006, n. 25506) che precisa: ..."*l'aspettativa di edificabilità di un suolo non comporta ai fini della valutazione fiscale, l'equiparazione sic et simpliciter alla edificabilità; comporta soltanto l'assoggettamento ad un regime di valutazione differente da quello specifico dei terreni agricoli*" (...) "*In definitiva, la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi "non inedificabili",* ***non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore****. Con la perdita dell'inedificabilità di un suolo (cui normalmente, ma non necessariamente, si accompagna un incremento di valore) si apre soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso. È evidente che,* ***in sede di valutazione, la minore o maggiore attualità e potenzialità della edificabilità dovrà essere considerata ai fini di una corretta valutazione del valore venale delle stesse****, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n.504/1992*"(...). Sul punto precisano le Sezioni Unite: ..."*L'intervenuta approvazione degli strumenti attuativi* ***potranno però, incidere sulla concreta valutazione dell'area edificabile".*** *... "Anche perché i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi,* ***entrano in gioco come elementi di valutazione in ribasso****.*

3. Riferimenti urbanistici.

Il Comune di Beinasco è dotato di Piano Regolatore approvato con D.G.R. n. 45/7000 del 18/03/1996 e ssua successiva Variante Generale approvata con D.G.R. 16/12669 del 7/6/2004.

Le Norme Tecniche di Attuazione di tale strumento urbanistico individuano, per ogni tipologia di area classificata come edificabile, l'Indice di Utilizzazione Territoriale o di Utilizzazione Fondiaria da utilizzare per il calcolo della potenzialità edificatoria dell'area.

Nel caso specifico il P.R.G.C. attribuisce indici diversi alle aree edificabili oggetto delle determinazione della presente stima, in particolare:

AREE RESIDENZIALI IN AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE				
Zona	**Localizzazione**	**Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq**	**Indice di fabbricabilità fondiario mc/mq**	**Altre prescrizioni**
RN 5	Beinasco Area cimitero sud-est	0,4	1,5	
RR 1-4	Borgaretto – ex AA fascia cimitero	0,8	1,5	
RN 8	Borgaretto porta di ingresso	0,85	2,5	Max 80% resid.; 20% Terz. e comm SUE con area TN3 30% edilizia residenziale pubblica
RN 9	Borgaretto contigua zona RN 4	0,40	1,5	50% edilizia residenziale pubblica

AREE PRODUTTIVE				
Zona	**Localizzazione**	**Indice di fabbricabilità territoriale mq/mq**	**Indice di fabbricabilità fondiario mq/mq**	**Altre prescrizioni**
PN 2	Fornaci - Rinaldi	0,25	0,60	Dismissioni del 20%
PN 3 - PIP	Fornaci	0,50	0,70	Dismissioni del 20% Formazione PIP

AREE TERZIARIE – RICETTIVE – ALBERGHIERE – SPORTIVE				
Zona	**Localizzazione**	**Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq**	**Indice di fabbricabilità fondiario mc/mq**	**Altre prescrizioni**
TN 3	Borgaretto area alberghiera – parco del Sangone	0,60	1,5	SUE con area RN8

Comune di Beinasco Provincia di Torino

4. Riferimenti del mercato immobiliare locale.

Per redigere la presente stima si è preso come riferimento "ufficiale" la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell' "Agenzia del Territorio" (vedasi le schede allegate.....) attualmente disponibili sul sito dell'Agenzia stessa. I valori sono stati opportunamente verificati e mediati al fine di evitare scostamenti sostanziali con il mercato immobiliare "reale" presso operatori del settore immobiliare, imprese costruzioni, agenzie immobiliari nonché i Servizi Tecnici Comunali.

Zona	Destinazione	Tipologia	Agenzia del Territorio Valore max €/mq	Valore medio adottato €/mq	Rif. Scheda
AREE RESIDENZIALI IN AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE					
Beinasco Suburbana Borgaretto	Residenziale	Abitazioni civili	1.550,00 Min 1.980,00 Max		1
Beinasco Periferica	Residenziale	Abitazioni civili	1.210,00 Min 1.650,00 Max		2
Beinasco Periferica	Residenziale	Abitazioni civili	1.200,00 Min 1.800,00 Max		3
Beinasco Periferica	Residenziale	Abitazioni civili	1.200,00 Min 1.700,00 Max		4
Beinasco Semicentrale	Residenziale	Abitazioni civili	1.220,00 Min 1.800,00 Max		5
				1.600,00	
Beinasco Periferica residenziale	Residenziale	Box	1.060,00 Min 1.330,00 Max		3
Beinasco Suburbana Borgaretto	Residenziale	Box	1.060,00 Min 1.270,00 Max		1
Beinasco Periferica	Residenziale	Box	1.060,00 Min 1.330,00 Max		2
Beinasco Periferica	Residenziale	Box	1.000,00 Min 1.300,00 Max		4
Beinasco Semicentrale	Residenziale	Box	1.060,00 Min 1.330,00 Max		5
				1.200,00	
Beinasco Suburbana Borgaretto	Residenziale	Abitazioni di tipo economico	1.100,00 Min. 1.700,00 Max.		1
Beinasco Periferica	Residenziale	Abitazioni di tipo economico	1.100,00 Min. 1.500,00 Max.		2
Beinasco Periferica	Residenziale	Abitazioni di tipo economico	1.100,00 Min 1.600,00 Max		3

Beinasco Periferica	Residenziale	Abitazioni di tipo economico	1.100,00 Min 1.500,00 Max		4
Beinasco Periferica	Residenziale	Abitazioni di tipo economico	1.100,00 Min 1.500,00 Max		5
				1.350,00	
AREE PRODUTTIVE					
Beinasco suburbana	Produttiva	Capannoni industriali	370,00 Min 540,00 Max		6
Beinasco Periferica	Produttiva	Capannoni industriali	370,00 Min 530,00 Max		7
Beinasco periferica	Produttiva	Capannoni industriali	370,00 Min 530,00 Max		8
Beinasco periferica	Produttiva	Capannoni industriali	370,00 Min 530,00 Max		9
				450,00	
AREE TERZIARIE – RICETTIVE – SPORTIVE					
Beinasco Periferica	Terziaria	Uffici	930,00 Min 1.240,00 Max		10
Beinasco Periferica	Terziaria	Uffici	1.140,00 Min 1.390,00 Max		11
				1.200,00	

5. Criterio di Stima: Valore attuale dell'area.

Procedimento sintetico-comparativo mediante stima a costo di trasformazione.

Per la determinazione del Valore Venale ai fini ICI (VVI) sono stati individuati dei criteri che rispondono ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad un valore fisso altri valori dinamici che possano evitare automatismi e raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà dei prezzi medi praticati nel mercato immobiliare locale.

Il primo degli elementi di calcolo è come visto al paragrafo precdente tratto dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell' "Agenzia del Territorio" (vedasi le schede allegate); nel caso sono state utilizzate le quotazioni "Max" poiché la presente valutazione è orientata alla valutazione del valore venale dei terreni su cui verranno realizzati fabbricati nuovi nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare. Per le aree "residenziali" si è preso come riferimento la tipologia delle "Abitazioni civili". I suddetti valori sono stati opportunamente mediati al fine di evitare scostamenti sostanziali con il mercato immobiliare "reale" presso operatori del settore immobiliare, imprese costruzioni, agenzie immobiliari nonché i Servizi Tecnici Comunali. Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio lungo periodo poiché è influenzato da incertezze ed incognite dell'attuale politica sugli immobili (vedasi tra l'altro la proroga sfratti, la detrazione IRPEF sugli affitti, la riduzione ICI, la tassazione rendite finanziarie, la liberalizzazione mutui, la tutela degli acquirenti...) nella presente stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili o con lievi adeguamenti dovuti all'aumento del costo della costruzione ma che non va a vantaggio del proprietario dell'area fabbricabile.

La seconda griglia di elementi è data dalla serie di dati particolari desunti dal P.R.G.C. per ogni area normativa e dal mercato immobiliare ed in particolare:

- dati urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità territoriale che indica la possibilità legale di edificazione e che varia a seconda della situazione urbanistica della zona di ubicazione e che viene rilevato nello strumento urbanistico vigente;
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: la permuta di un'area nuda fabbricabile in cambio di una parte della costruzione che su di essa verrà edificata è un tipo di contratto molto diffuso. Secondo una stima del Censis la media nazionale del rapporto di permuta sarebbe : area in cambio del 24% dell'edifico da costruire. Tale percentuale può essere adottata anche nel Comune di Beinasco poiché rappresentativa del mercato immobiliare locale.

La terza griglia di elementi è rappresentato dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi attesi per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi e che prevede prima l'acquisto del terreno da

parte del promotore immobiliare, la fase progettuale e autorizzativa, poi la costruzione del prodotto edilizio ed infine la vendita dell'immobile ricavato.
Il valore dell'area è pertanto pari alla differenza fra ricavi e costi ed, in quanto calcolato alla fine del ciclo, deve essere anticipato in rapporto alla durata del ciclo stesso (espresso in variabile n = numero di anni) con i seguenti valori:

n = 1-2 : terreno in zona complementare urbanizzata, edificabile con permesso di costruire già programmato o edifici in fase di realizzazione; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;

n = 3 : terreno in zona urbanizzata, edificabile con permesso di costruire da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;

n = 5 : terreno in zona non sufficientemente urbanizzata con obbligo di S.U.E.; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti di intervento;

n = 7 : terreno in zona non urbanizzata con obbligo di S.U.E.; mercato locale debole; dimensione del terreno superiore a lotti medi;

n = 10 : terreno in zona non urbanizzata, priva di accessibilità ed infrastrutture, con obbligo di S.U.E.; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi; proprietà molto parcellizzata.

L'altra variabile è rappresentata dal tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine che si assume pari all'EURIBOR 12 mesi (4,74%) oltre ad uno spread del 3%; si arrotonda il valore al 8%.

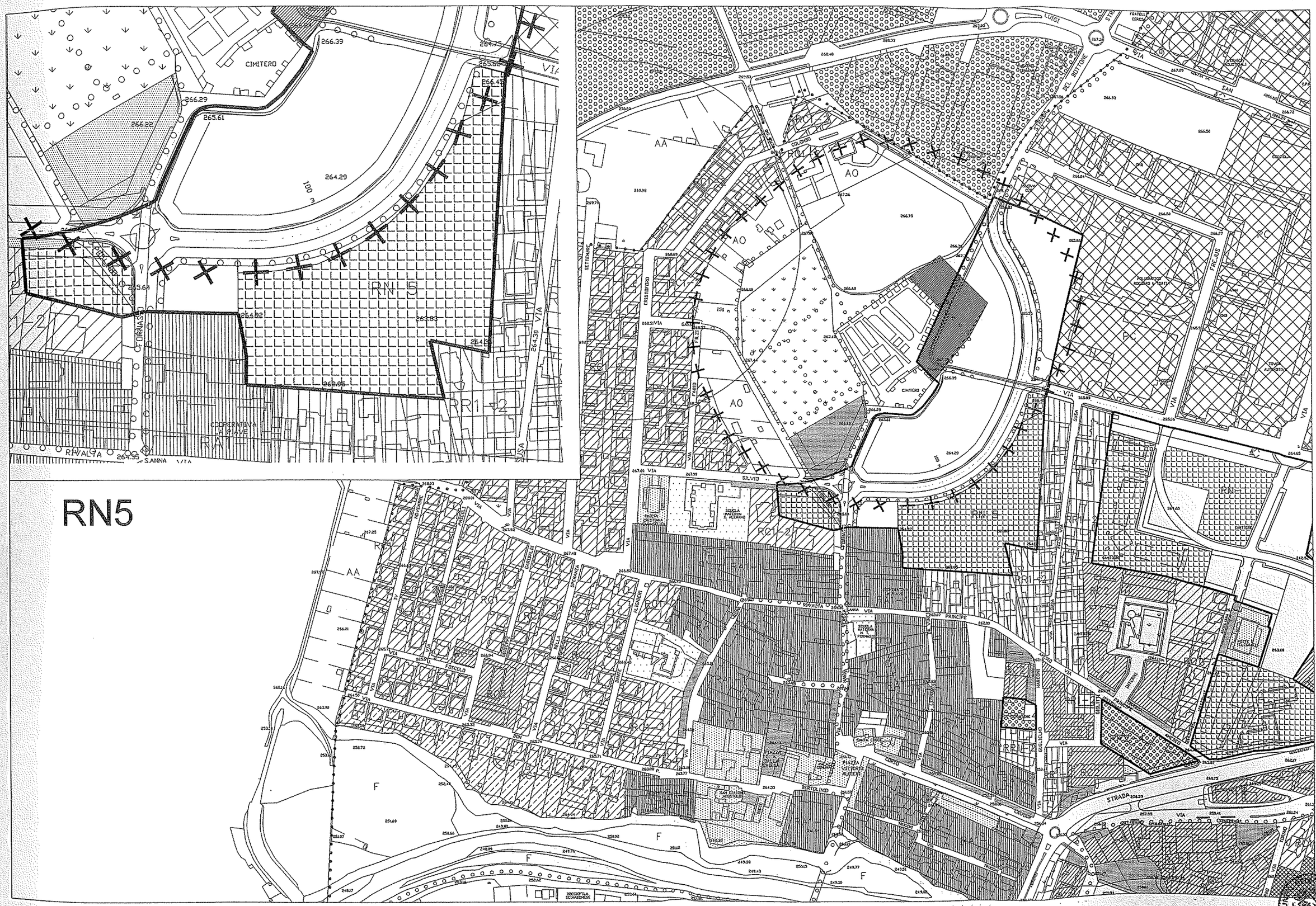
COMUNE DI BEINASCO
Provincia di Torino

6. Schede sintetiche di valutazione.

6. 1 AREA RN 5

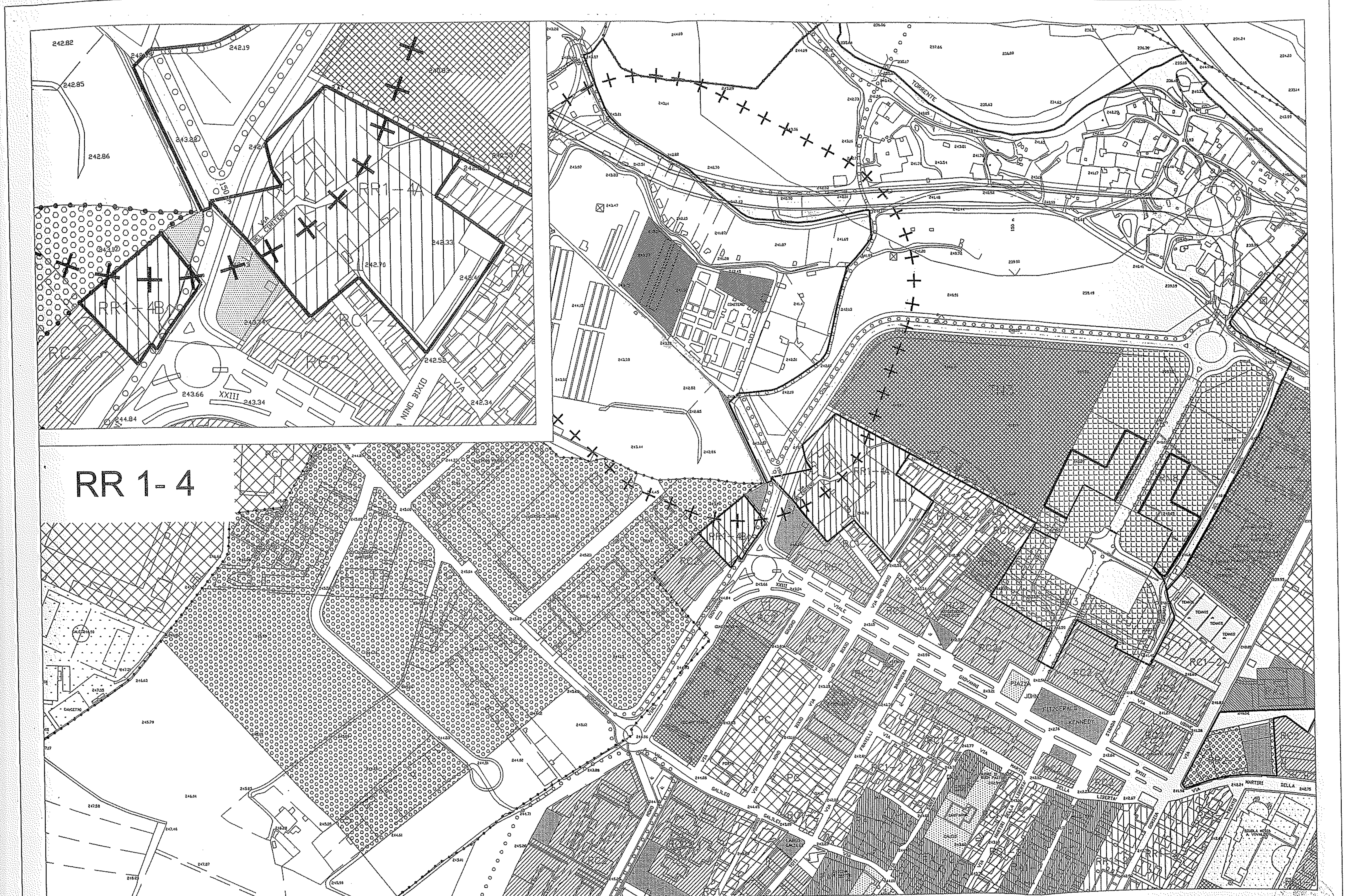
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - periferica: Pmv (€/mq)	1.600,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (€/mq)	1.200,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	0,40
Box indice di riferimento: 1 mq/10mc Ifb = (mq/mc)	0,04
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni ed accessori: k = (m)	3,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito:	
1. edilizia abitativa Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x Ift = €/mq di superficie territoriale	213,33
2. box Coefficiente: 0,04 (1 mq/10mc) Pmb * 0,04 = € ogni metro di superficie territoriale	48,00
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di sup. territoriale: Vp (€/mq)	261,33
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	24%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 24% = (€/mq)	62,72
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	1,50
Tasso di interesse r =	0,08
VVI = €/mq di superficie territoriale	**56,00**

RN5



6. 2 AREA RR 1- 4	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - periferica: Pmv (€/mq)	1.600,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (€/mq)	1.200,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	0,80
Box indice di riferimento: 1 mq/10mc Ifb = (mq/mc)	0,08
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni ed accessori: k = (m)	3,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito:	
1. edilizia abitativa Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x Ift = €/mq di superficie territoriale	426,67
2. box Coefficiente: 0,04 (1 mq/10mc) Pmb * 0,04 = € ogni metro di superficie territoriale	96,00
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di sup. territoriale: Vp (€/mq)	522,67
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	24%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 24% = (€/mq)	125,44
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	8,00
Tasso di interesse r =	0,08
VVI = €/mq di superficie territoriale	**76,49**

COMUNE DI BEINASCO Provincia di Torino


RR 1- 4
RR1-4A
RR1-4B
RC1-2
RC2
PC
RR1-2
VIA DEL CIMITERO
VIA NINO BIXIO
XXIII
TORRENTE
CIMITERO
VIALE GIOVANNI
PIAZZA
JOHN
FITZGERALD
KENNEDY
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'
VIA UDINE
VIA GORIZIA
VIA GALILEO GALILEI
LARGO GALILEI
VIA MORO
BORGARETTO
TENNIS
SCUOLA MEDIA A. VIVALDI
CALCETTO

6.3 AREA RN 8

Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - periferica: Pmv (€/mq)	1.600,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (€/mq)	1.200,00
Prezzo medio di vendita alloggi edilzia residenziale pubblica Pmvep (€/mq)	1.350,00
Prezzo medio di vendita immbili commerciali terziari in Beinasco Pmvc (€/mq)	1.200,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	0,85
Box indice di riferimento: 1 mq/10mc Ifb = (mq/mc)	0,085
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni ed accessori: k = (m)	3,00
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni ed accessori: kc = (m)	4,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito:	
1. edilizia abitativa (70% dell' 80%) Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x Ift x 80% x 70%= €/mq di superficie territoriale	253,87
2. box Coefficiente: 0,04 (1 mq/10mc) Pmb * 0,04 = € ogni metro di superficie territoriale	102,00
3. edilizia residenziale pubblica 30% dell' 80% Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvep x 0,3 x 0,8/k x Ift = €/mq di superficie territoriale	91,80
4. edilizia commerciale e terzairia Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvc/k x Ift x 20% = €/mq di superficie territoriale	51,00
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di sup. territoriale: Vp (€/mq)	406,87
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	24%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 24% = (€/mq)	97,65
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	10,00
Tasso di interesse r =	0,08
VVI = €/mq di superficie territoriale	**54,25**

RN 8

COMUNE DI TORINO

TORRENTE

SANGONE

VIA

RR1-4A

RR1-4B

RR1-2

RC1

RC2

RC1-2

RC2-2

RR1

RR2

RR3

RR4

RR5

RR6

RR7

RR8

RR9

RR10

RR11

RR12

RR13

RR14

RR15

RR16

RR17

RR18

RR19

RR20

RR21

RR22

RR23

RR24

RR25

RR26

RR27

RR28

RR29

RR30

RR31

RR32

RR33

RR34

RR35

RR36

RR37

RR38

RR39

RR40

RR41

RR42

RR43

RR44

RR45

RR46

RR47

RR48

RR49

RR50

RR51

RR52

RR53

RR54

RR55

RR56

RR57

RR58

RR59

RR60

RR61

RR62

RR63

RR64

RR65

RR66

RR67

RR68

RR69

RR70

RR71

RR72

RR73

RR74

RR75

RR76

RR77

RR78

RR79

RR80

RR81

RR82

RR83

RR84

RR85

RR86

RR87

RR88

RR89

RR90

RR91

RR92

RR93

RR94

RR95

RR96

RR97

RR98

RR99

RR100

RR101

RR102

RR103

RR104

RR105

RR106

RR107

RR108

RR109

RR110

RR111

RR112

RR113

RR114

RR115

RR116

RR117

RR118

RR119

RR120

RR121

RR122

RR123

RR124

RR125

RR126

RR127

RR128

RR129

RR130

RR131

RR132

RR133

RR134

RR135

RR136

RR137

RR138

RR139

RR140

RR141

RR142

RR143

RR144

RR145

RR146

RR147

RR148

RR149

RR150

RR151

RR152

RR153

RR154

RR155

RR156

RR157

RR158

RR159

RR160

RR161

RR162

RR163

RR164

RR165

RR166

RR167

RR168

RR169

RR170

RR171

RR172

RR173

RR174

RR175

RR176

RR177

RR178

RR179

RR180

RR181

RR182

RR183

RR184

RR185

RR186

RR187

RR188

RR189

RR190

RR191

RR192

RR193

RR194

RR195

RR196

RR197

RR198

RR199

RR200

RR201

RR202

RR203

RR204

RR205

RR206

RR207

RR208

RR209

RR210

RR211

RR212

RR213

RR214

RR215

RR216

RR217

RR218

RR219

RR220

RR221

RR222

RR223

RR224

RR225

RR226

RR227

RR228

RR229

RR230

RR231

RR232

RR233

RR234

RR235

RR236

RR237

RR238

RR239

RR240

RR241

RR242

RR243

RR244

RR245

RR246

RR247

RR248

RR249

RR250

RR251

RR252

RR253

RR254

RR255

RR256

RR257

RR258

RR259

RR260

RR261

RR262

RR263

RR264

RR265

RR266

RR267

RR268

RR269

RR270

RR271

RR272

RR273

RR274

RR275

RR276

RR277

RR278

RR279

RR280

RR281

RR282

RR283

RR284

RR285

RR286

RR287

RR288

RR289

RR290

RR291

RR292

RR293

RR294

RR295

RR296

RR297

RR298

RR299

RR300

RR301

RR302

RR303

RR304

RR305

RR306

RR307

RR308

RR309

RR310

RR311

RR312

RR313

RR314

RR315

RR316

RR317

RR318

RR319

RR320

RR321

RR322

RR323

RR324

RR325

RR326

RR327

RR328

RR329

RR330

RR331

RR332

RR333

RR334

RR335

RR336

RR337

RR338

RR339

RR340

RR341

RR342

RR343

RR344

RR345

RR346

RR347

RR348

RR349

RR350

RR351

RR352

RR353

RR354

RR355

RR356

RR357

RR358

RR359

RR360

RR361

RR362

RR363

RR364

RR365

RR366

RR367

RR368

RR369

RR370

RR371

RR372

RR373

RR374

RR375

RR376

RR377

RR378

RR379

RR380

RR381

RR382

RR383

RR384

RR385

RR386

RR387

RR388

RR389

RR390

RR391

RR392

RR393

RR394

RR395

RR396

RR397

RR398

RR399

RR400

RR401

RR402

RR403

RR404

RR405

RR406

RR407

RR408

RR409

RR410

RR411

RR412

RR413

RR414

RR415

RR416

RR417

RR418

RR419

RR420

RR421

RR422

RR423

RR424

RR425

RR426

RR427

RR428

RR429

RR430

RR431

RR432

RR433

RR434

RR435

RR436

RR437

RR438

RR439

RR440

RR441

RR442

RR443

RR444

RR445

RR446

RR447

RR448

RR449

RR450

RR451

RR452

RR453

RR454

RR455

RR456

RR457

RR458

RR459

RR460

RR461

RR462

RR463

RR464

RR465

RR466

RR467

RR468

RR469

RR470

RR471

RR472

RR473

RR474

RR475

RR476

RR477

RR478

RR479

RR480

RR481

RR482

RR483

RR484

RR485

RR486

RR487

RR488

RR489

RR490

RR491

RR492

RR493

RR494

RR495

RR496

RR497

RR498

RR499

RR500

RR501

RR502

RR503

RR504

RR505

RR506

RR507

RR508

RR509

RR510

RR511

RR512

RR513

RR514

RR515

RR516

RR517

RR518

RR519

RR520

RR521

RR522

RR523

RR524

RR525

RR526

RR527

RR528

RR529

RR530

RR531

RR532

RR533

RR534

RR535

RR536

RR537

RR538

RR539

RR540

RR541

RR542

RR543

RR544

RR545

RR546

RR547

RR548

RR549

RR550

RR551

RR552

RR553

RR554

RR555

RR556

RR557

RR558

RR559

RR560

RR561

RR562

RR563

RR564

RR565

RR566

RR567

RR568

RR569

RR570

RR571

RR572

RR573

RR574

RR575

RR576

RR577

RR578

RR579

RR580

RR581

RR582

RR583

RR584

RR585

RR586

RR587

RR588

RR589

RR590

RR591

RR592

RR593

RR594

RR595

RR596

RR597

RR598

RR599

RR600

RR601

RR602

RR603

RR604

RR605

RR606

RR607

RR608

RR609

RR610

RR611

RR612

RR613

RR614

RR615

RR616

RR617

RR618

RR619

RR620

RR621

RR622

RR623

RR624

RR625

RR626

RR627

RR628

RR629

RR630

RR631

RR632

RR633

RR634

RR635

RR636

RR637

RR638

RR639

RR640

RR641

RR642

RR643

RR644

RR645

RR646

RR647

RR648

RR649

RR650

RR651

RR652

RR653

RR654

RR655

RR656

RR657

RR658

RR659

RR660

RR661

RR662

RR663

RR664

RR665

RR666

RR667

RR668

RR669

RR670

RR671

RR672

RR673

RR674

RR675

RR676

RR677

RR678

RR679

RR680

RR681

RR682

RR683

RR684

RR685

RR686

RR687

RR688

RR689

RR690

RR691

RR692

RR693

RR694

RR695

RR696

RR697

RR698

RR699

RR700

RR701

RR702

RR703

RR704

RR705

RR706

RR707

RR708

RR709

RR710

RR711

RR712

RR713

RR714

RR715

RR716

RR717

RR718

RR719

RR720

RR721

RR722

RR723

RR724

RR725

RR726

RR727

RR728

RR729

RR730

RR731

RR732

RR733

RR734

RR735

RR736

RR737

RR738

RR739

RR740

RR741

RR742

RR743

RR744

RR745

RR746

RR747

RR748

RR749

RR750

RR751

RR752

RR753

RR754

RR755

RR756

RR757

RR758

RR759

RR760

RR761

RR762

RR763

RR764

RR765

RR766

RR767

RR768

RR769

RR770

RR771

RR772

RR773

RR774

RR775

RR776

RR777

RR778

RR779

RR780

RR781

RR782

RR783

RR784

RR785

RR786

RR787

RR788

RR789

RR790

RR791

RR792

RR793

RR794

RR795

RR796

RR797

RR798

RR799

RR800

RR801

RR802

RR803

RR804

RR805

RR806

RR807

RR808

RR809

RR810

RR811

RR812

RR813

RR814

RR815

RR816

RR817

RR818

RR819

RR820

RR821

RR822

RR823

RR824

RR825

RR826

RR827

RR828

RR829

RR830

RR831

RR832

RR833

RR834

RR835

RR836

RR837

RR838

RR839

RR840

RR841

RR842

RR843

RR844

RR845

RR846

RR847

RR848

RR849

RR850

RR851

RR852

RR853

RR854

RR855

RR856

RR857

RR858

RR859

RR860

RR861

RR862

RR863

RR864

RR865

RR866

RR867

RR868

RR869

RR870

RR871

RR872

RR873

RR874

RR875

RR876

RR877

RR878

RR879

RR880

RR881

RR882

RR883

RR884

RR885

RR886

RR887

RR888

RR889

RR890

RR891

RR892

RR893

RR894

RR895

RR896

RR897

RR898

RR899

RR900

RR901

RR902

RR903

RR904

RR905

RR906

RR907

RR908

RR909

RR910

RR911

RR912

RR913

RR914

RR915

RR916

RR917

RR918

RR919

RR920

RR921

RR922

RR923

RR924

RR925

RR926

RR927

RR928

RR929

RR930

RR931

RR932

RR933

RR934

RR935

RR936

RR937

RR938

RR939

RR940

RR941

RR942

RR943

RR944

RR945

RR946

RR947

RR948

RR949

RR950

RR951

RR952

RR953

RR954

RR955

RR956

RR957

RR958

RR959

RR960

RR961

RR962

RR963

RR964

RR965

RR966

RR967

RR968

RR969

RR970

RR971

RR972

RR973

RR974

RR975

RR976

RR977

RR978

RR979

RR980

RR981

RR982

RR983

RR984

RR985

RR986

RR987

RR988

RR989

RR990

RR991

RR992

RR993

RR994

RR995

RR996

RR997

RR998

RR999

RR1000

6.4 AREA RN 9	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - periferica: Pmv (€/mq)	1.600,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (€/mq)	1.200,00
Prezzo medio di vendita alloggi edilzia residenziale pubblica Pmvep (€/mq)	1.350,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	0,40
Box indice di riferimento: 1 mq/10mc Ifb = (mq/mc)	0,04
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni ed accessori: k = (m)	3,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito:	
1. edilizia abitativa 50% Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv x 0,5/k x Ift = €/mq di superficie territoriale	106,67
2. box Coefficiente: 0,04 (1 mq/10mc) Pmb * 0,04 = € ogni metro di superficie territoriale	48,00
3. edilizia residenziale pubblica 50%	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvep x 0,5/k x Ift = €/mq di superficie territoriale	90,00
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di sup. territoriale: Vp (€/mq)	244,67
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	24%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 24% = (€/mq)	58,72
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	10,00
Tasso di interesse r =	0,08
VVI = €/mq di superficie territoriale	**32,62**

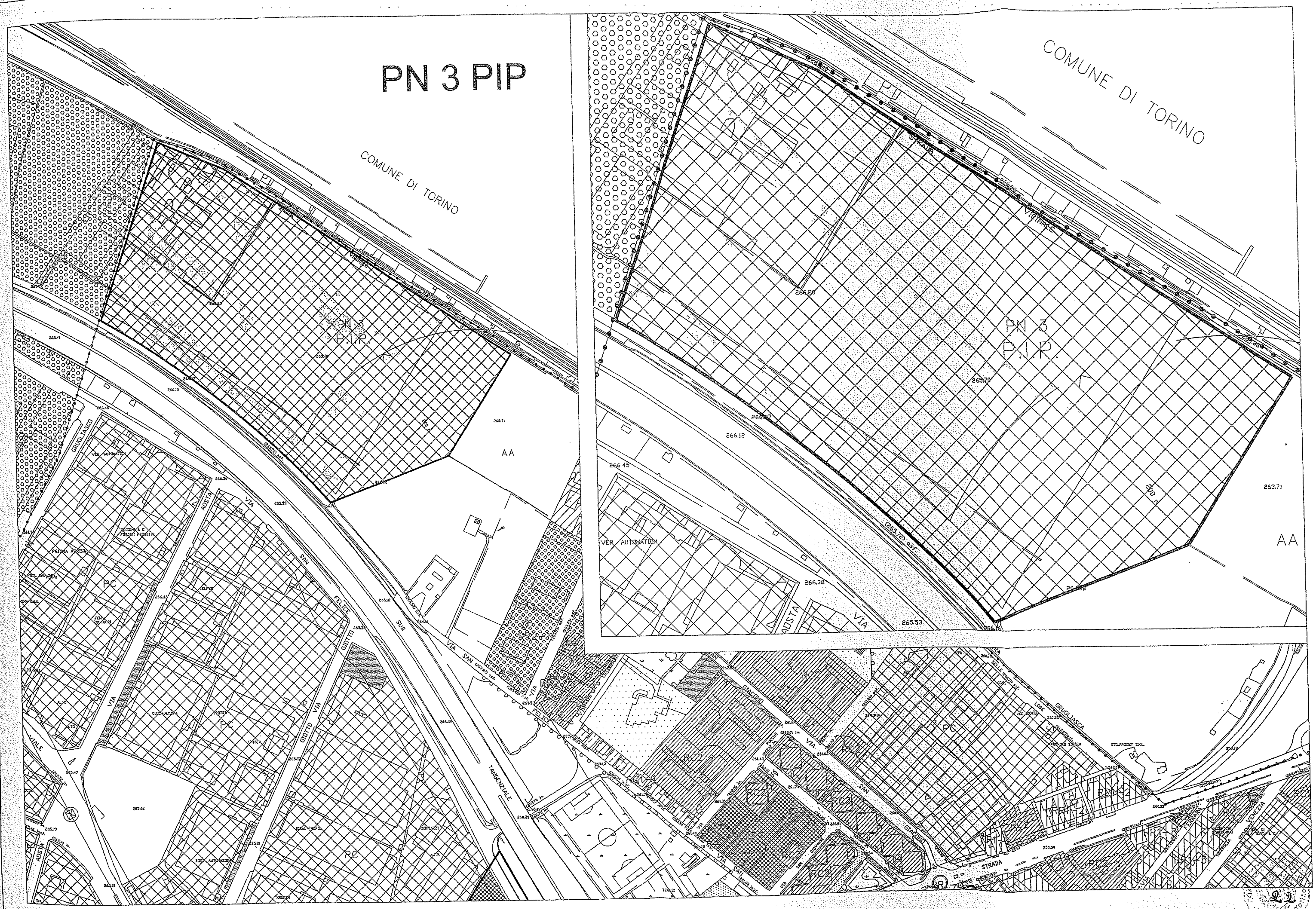
COMUNE DI BEINASCO
Provincia di Torino

6.5 AREA PN 2	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili capannoni in Beinasco - periferica: Pmv (€/mq)	450,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mq/mq)	0,25
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito:	
1. edilizia produttiva - capannoni Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv x Ift = €/mq di superficie territoriale	112,50
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	24%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 24% = (€/mq)	27,00
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	10,00
Tasso di interesse r =	0,08
VVI = €/mq di superficie territoriale	**15,00**

PN 2
PN2
CIMITERO TORINO SUD
VIA SAN GIACOMO
STRADA DELLE BEALERA LOSE
GRUGLIASCA
STILPROGET S.R.L.
STRADA
VIA FELICE
VIALE
VIA FORNACI
BOLOGNA
FERRARA
VENEZIA
PADOVA
PINEROLO
TORINO
FERROTRANSPORT
CENTRO SPORTIVO FORNACI
TENNIS
AUTOSTRADA
RISORGIMENTO
VIII MARZO
PC
RC2
RR1-1
RR1-2
RR1-3
RR1-4
253.45
252.61
256.70
257.49
257.40
257.10
255.24
257.89
258.39
257.95
257.50
256.55

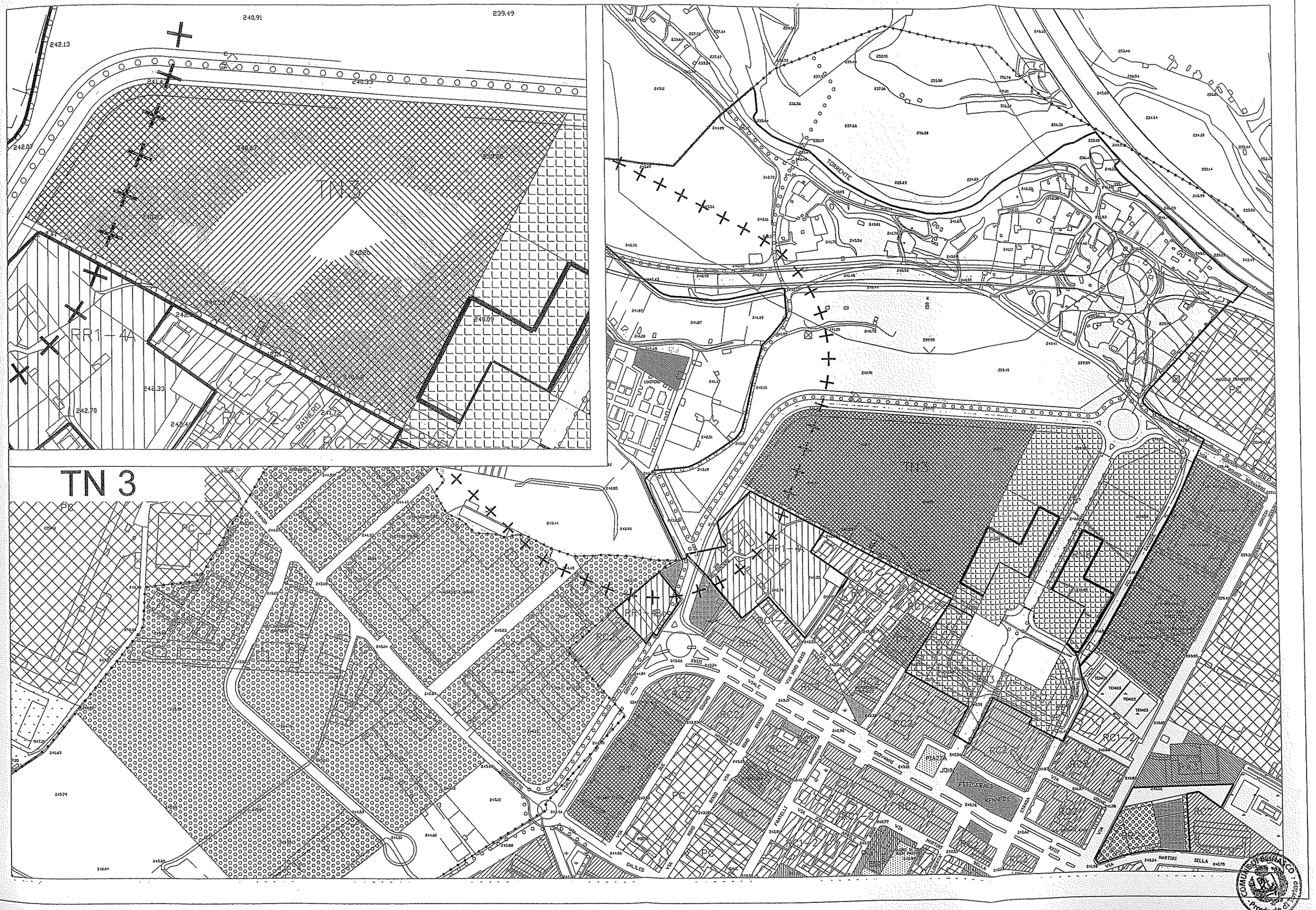
6.6 AREA PN 3 PIP	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili capannoni in Beinasco - periferica: Pmv (€/mq)	450,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mq/mq)	0,50
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito:	
1. edilizia produttiva - capannoni Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv x Ift = €/mq di superficie territoriale	225,00
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	24%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 24% = (€/mq)	54,00
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	10,00
Tasso di interesse r =	0,08
VVI = €/mq di superficie territoriale	**30,00**

COMUNE DI BEINASCO - Provincia di Torino -



PN 3 PIP
COMUNE DI TORINO
PN 3
P.I.P.
AA
PC
RC2
VIA
SAN
FELICE
VIA GIOTTO
VIA AOSTA
VIALE
TANGENZIALE
SUD
STRADA
VIA GRUGLIASCO
VIA SAN GIACOMO
VIA VENEZIA
VER AUTOMATION
263.71
266.12
266.45
266.38
265.53
265.78
266.29

6.7 AREA TN3	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili terziari in Beinasco - periferica: Pmv (€/mq)	1.200,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	0,60
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni ed accessori: k = (m)	4,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito:	
1. edilizia abitativa Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x Ift = €/mq di superficie territoriale	180,00
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	24%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 24% = (€/mq)	43,20
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	10,00
Tasso di interesse r =	0,08
VVI = €/mq di superficie territoriale	**24,00**


TN 3
TN3
RR1-4A
RR1-4B
RC1-2
RC1-3
RC1-4
RC1-5
RC1-6
RC1-7
RC1-8
RC1-9
RC1-10
RC1-11
RC1-12
RC1-13
RC1-14
RC1-15
RC1-16
RC1-17
RC1-18
RC1-19
RC1-20
RC1-21
RC1-22
RC1-23
RC1-24
RC1-25
RC1-26
RC1-27
RC1-28
RC1-29
RC1-30
RC1-31
RC1-32
RC1-33
RC1-34
RC1-35
RC1-36
RC1-37
RC1-38
RC1-39
RC1-40
RC1-41

8. Allegati.

Decreto Legisl 446/1997

Art. 59 comma 1 lettera g)

Potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili

1. Con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono:

a) stabilire ulteriori condizioni ai fini dell'applicazione delle disposizioni del secondo periodo della lettera b) del comma 1 dell'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, riguardante i terreni considerati non fabbricabili, anche con riferimento alla quantita' e qualita' di lavoro effettivamente dedicato all'attività' agricola da parte dei soggetti di cui al comma 2 dell'articolo 58 e del proprio nucleo familiare;

b) disporre l'esenzione per gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, dagli altri comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle aziende unita' sanitarie locali, non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;

c) stabilire che l'esenzione di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore;

d) considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorche' distintamente iscritte in catasto;
e) considerare abitazioni principali, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta od anche della detrazione per queste previste, quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela;

f) prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalita' ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici;

g) 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, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

h) disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione, agli effetti dell'applicazione della riduzione alla meta' dell'imposta prevista nell'articolo 8, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, come sostituito dall'articolo 3, comma 55, de1) eliminazione delle operazioni di controllo formale sulla base dei dati ed elementi dichiarati, con conseguente soppressione dell'obbligo di presentazione della dichiarazione o denuncia, ed introduzione dell'obbligo della comunicazione, da parte del contribuente al comune competente, entro un termine prestabilito dal comune stesso, degli acquisti, cessazioni o modificazioni di soggettivita' passiva, con la sola individuazione dell'unita' immobiliare interessata;

omissis

D. Legisl. 504/1992

Art. 2. Definizione di fabbricati e aree.

1. Ai fini dell'imposta di cui all'art. 1:

a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;

b) 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

c) per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 del codice civile.

L. 289/2002

Art. 31 c. 20

Omissis

20. I comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al roprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente.

omissis

D. Legisl. 504/1992

Art. 2 Definizione di fabbricati e aree.

1 . ai fini dell'imposta di cui all'articolo 1:

a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;

b) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativiovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nelcomma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

c) per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile.

ICI: LE SEZIONI UNITE FINALMENTE CHIARISCONO

QUANDO E COME UN TERRENO DEBBA ESSERE TASSATO COME AREA FABBRICABILE

di Daniele Monari

(Sentenza Corte di Cassazione, Sez. Unite, del 28/09/2006, n. 25506)

Sommario: 1. Il contrasto giurisprudenziale. 2. Gli interventi legislativi di interpretazione autentica. 3. La sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione. 4. Consigli pratici per "gestire" il contenzioso. 5. Il rispetto del principio di "parità delle parti" nel processo tributario.

1. Il contrasto giurisprudenziale.

In tema di tassazione ICI delle aree fabbricabili, considerate tali sulla base del solo P.R.G. "generale" e soggette ad un vincolo d'inedificabilità di fatto - in quanto l'effettiva edificabilità viene è subordinata all'emanazione di un piano "attuativo" (o perché in attesa dell'approvazione del P.R.G. da parte della regione) - nel corso degli ultimi anni si era formato un evidente contrasto giurisprudenziale all'interno della Suprema Corte.

- Da una parte si era formato un primo orientamento che riteneva che ai fini ICI fosse sufficiente il semplice inserimento del terreno nel P.R.G. "generale" dell'ente locale come area edificabile, perché questo fosse tassato come tale (Cass. 24/08/2004, n. 16751).

Tale orientamento si basava sull'assunto che l'inserimento del terreno nel P.R.G. "generale" come area fabbricabile determinasse un evidente, quanto inevitabile, aumento del suo valore e pertanto il prelievo ICI dovesse essere rapportato a tale valore, mentre del tutto ininfluente risultava l'effettiva inedificabilità del medesimo.

- Dall'altra parte si era formato un secondo orientamento che riteneva non sufficiente la circostanza dell'inserimento del terreno nel P.R.G. "generale" per tassarlo come area fabbricabile, se di fatto tale terreno rimaneva soggetto a vincolo d'inedificabilità, in quanto l'effettiva edificabilità viene subordinata all'emanazione di un piano "attuativo" (o in attesa dell'approvazione del P.R.G. da parte della regione). In tal caso il terreno, deve essere considerato e dunque tassato ai fini ICI, come terreno agricolo (Cass. 16/11/2004, n. 21644).

Questo orientamento trovava fondamento in due ordini di argomentazioni:

A) La prima argomentazione trovava fondamento sulla maggiore aderenza "all'interpretazione letterale" della definizione di area fabbricabile prevista dall'art. 2 lett. b) del DLgs n.504/92 per la quale è edificabile "*l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti generali e attuativi ...* ". Pertanto, secondo questo orientamento giurisprudenziale, il terreno non immediatamente utilizzabile a scopo edificatorio, in quanto la sua edificabilità è subordinata all'emanazione di un "piano attuativo" da parte del Comune - fino all'approvazione del quale, il ricorrente non può ottenere una valida concessione edilizia per edificare sul suo terreno - doveva essere tassato come terreno agricolo, in quanto l'area "*non è utilizzabile a scopo edificatorio*" come disposto dall'art.2, del DLgs n.504/92.

B) La seconda argomentazione si basava sulla maggiore aderenza di tale lettura delle norme in esame, ai principi costituzionali di "eguaglianza" (art. 3 Cost.) e di "capacità contributiva" (art. 53 Cost.).

Come è stato opportunamente notato, l'interpretazione del primo orientamento giurisprudenziale (quello favorevole ai Comuni, evidenziato in Cass. 24/08/2004, n. 16751), si poneva in netto contrasto con i detti principi costituzionali, in quanto disciplinava in maniera analoga, fattispecie diverse attraverso un'ingiustificata assimilazione tra i possessori di aree immediatamente fabbricabili con il solo P.R.G. "generale" (c.d. zone A e B, centri storici e di completamento) e i possessori di aree invece non immediatamente fabbricabili, in quanto l'edificabilità era subordinata all'emanazione di un piano "attuativo" (c.d. zone C, nuovi insediamenti).

Si consideri inoltre che l'art. 53 impone al legislatore di adeguare l'obbligo d'imposta ad un indice "effettivo" di ricchezza per la determinazione dell'entità dell'importo.

Al riguardo bisogna rilevare che per le aree edificabili soggette di fatto ad un vincolo di inedificabilità fino all'approvazione dello strumento "attuativo" del P.R.G., non è in nessun modo "prevedibile" la reale capacità contributiva dell'area fabbricabile, in quanto fino a quel momento non sono individuabili né la parte dell'area effettivamente utilizzabile a scopo edificatorio, né la parte dell'area che invece rimarrebbe soggetta al vincolo d'inedificabilità (in quanto destinate a verde pubblico, strade, parcheggi, spazi pubblici ecc...). A questo si aggiunga che risulta anche incerto quando e se il piano "attuativo" possa essere approvato da parte del Comune, in quanto, non vi è disposizione che gli imponga a quest'ultimo, se e quando approvarlo.

Quindi, per questo orientamento giurisprudenziale, non è seriamente sostenibile senza entrare nella "finzione giuridica", affermare che il contribuente possiede un'area fabbricabile in quel determinato anno, senza che lo stesso possa effettivamente utilizzarla a scopo edificatorio.

Dunque, la Cassazione con questa lettura delle norme costituzionalmente orientata, voleva evitare al contribuente il rischio che il "non mutamento" delle qualità effettive del terreno (di fatto rimane inedificabile e pertanto il contribuente non ne ha un beneficio immediato) comporti il "mutamento" al rialzo della tassazione, per un tempo indefinito.

Sul punto interviene nuovamente la Corte di Cassazione la quale al fine di dirimere il contrasto giurisprudenziale venutosi a creare all'interno della Suprema Corte, con ordinanza n. 10062 del 08/03/2005, devolve la " questione" alle Sezioni Unite.

2. Gli interventi legislativi di interpretazione autentica.

A questo punto i Comuni, al fine di salvaguardare le proprie entrate messe a repentaglio da sentenze "sgradite", corrono ai ripari e riescono a far approvare con decreto legge, due distinti provvedimenti legislativi di carattere interpretativo (art.11 *Quarterdecies*, comma 16, D.L. n.203 del 30/09/05 e art.36, comma 2, D.L. n. 223 del 04/07/06). Questi provvedimenti legislativi come tutti gli interventi legislativi "interpretativi", precisano che l'interpretazione "*autentica*" è appunto, quella "pro fisco": "*Ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettra b), dello stesso decreto, si interpreta nel senso che un'area è da considerarsi comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo*" (art.11 *Quarterdecies*, comma 16, D.L. n.203 del 30/09/05).

Con tali interventi interpretativi, conformati al primo orientamento giurisprudenziale, i Comuni ritengono di aver risolto definitivamente, in via legislativa, la "questione" posta in esame alle Sezioni Unite, salvaguardando, con un "colpo di mano" del Governo, le loro "entrate" a scapito degli ignari contribuenti.

3. La sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione.

Di recente, la Suprema Corte a Sezioni Unite, con la funzione nomofilattica che le è propria, ha sciolto il contrasto giurisprudenziale e con una chiarificante e condivisibile sentenza, ha precisato quando e come deve essere tassato un terreno a fini ICI come area fabbricabile.

In tale occasione, la Cassazione a Sezioni Unite ha censurato entrambi i precedenti orientamenti giurisprudenziali formatisi al suo interno, fornendo una differente interpretazione senza contrastare gli interventi legislativi di natura "interpretativa" nel frattempo emanati.

Con tale sentenza la Supreme Corte, pone due "punti guida" nell'interpretazione della normativa ICI in tema di aree fabbricabili.

I) "Sulla questione pregiudiziale di diritto":

Anzitutto, "cassa" l'interpretazione "formale" dell'art.2 ltt. B) del DLgs n.504/92 e fa prevalere un'interpretazione più "sostanziale" di tale norma.

Sul punto in tale sentenza, viene precisato: "*Ai fini tributari sono edificabili tutti quei terreni che tali sono qualificati da uno strumento urbanistico, indipendentemente dalla sussistenza dell'approvazione regionale dello strumento stesso e di strumenti attuativi che rendano possibile in concreto il rilascio della concessione edilizia*". Censurando in tal modo l'orientamento giurisprudenziale favorevole ai contribuenti evidenziato nella sentenza Cass. 16/11/2004, n.21644 .

II) "Nel merito":

Ma poi, le Sezioni Unite, opportunamente precisano: "*l'aspettativa di edificabilità di un suolo non comporta ai fini della valutazione fiscale, l'equiparazione sic et simpliciter alla edificabilità; comporta soltanto l'assoggettamento ad un regime di valutazione differente da quello specifico dei terreni agricoli*"(...) "*In definitiva, la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi "non inedificabili", non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore. Con la perdita dell'inedificabilità di un suolo (cui normalmente, ma non necessariamente, si accompagna un incremento di valore) si apre soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso. È evidente che, in sede di valutazione, la minore o maggiore attualità e potenzialità della edificabilità dovrà essere considerata ai fini di una corretta valutazione del valore venale delle stesse, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n.504/1992*"(...).

Sul punto precisano le Sezioni Unite: "*L'intervenuta approvazione degli strumenti attuativi potranno però, incidere sulla concreta valutazione dell'area edificabile*". ... "*Anche perché i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione in ribasso.*

Ne consegue che anche l'orientamento favorevole ai Comuni esplicitato nella sentenza Cass. 24/08/2004, n.16751, viene "rigettato" dalle Sezioni Unite.

Dunque per le Sezioni Unite, in un'imposta periodica come l'ICI, che ha come presupposto d'imposta il possesso di un immobile in un determinato anno, il prelievo fiscale di un terreno edificabile che non ha ancora ultimato tutta la procedura di approvazione per diventare

COMUNE DI BRANDIZZO Provincia di Torino

effettivamente tale, non può essere paragonato ad un terreno edificabile già perfetto (che ha ultimato tutto l'iter procedimentale di approvazione).

Sul punto precisano le Sezioni Unite: "... *se i criteri di calcolo vengono applicati correttamente, il contribuente subirà un prelievo che non sarà mai superiore a quello giustificato dal reale valore del bene posseduto. Con la possibilità del tutto naturale, che si verifichino oscillazioni di valore connesse all'andamento del mercato e/o allo stato di attuazione delle procedure che determinano il perfezionamento dello ius edificandi*".

In conclusione, le Sezioni Unite riescono a fornire un'interpretazione "costituzionalmente orientata" nel rispetto della legislazione vigente, nel senso che riescono a fornire una interpretazione conforme ai precetti legislativi d' "interpretazione autentica" nel frattempo approvati, ma con una lettura generale favorevole ai contribuenti che rispetti il precetti costituzionali di "eguaglianza" (art.3) e di "capacità contributiva" (art.53).

4. Consigli pratici per "gestire" il contenzioso.

La sentenza in commento si segnala per ragionevolezza e portata argomentativa, e soprattutto riveste particolare importanza, in quanto la lettura della "questione" data dalle Sezioni Unite sarà utilizzata dalle Commissioni Tributarie di merito come "criterio guida" per decidere i numerosi contenziosi nel frattempo sorti con i Comuni, i quali, per lungo tempo, non hanno mai considerato come elemento di valutazione in ribasso del "valore in comune commercio" dell'area fabbricabile, la mancanza di approvazione del piano "attuativo".

Pertanto, lo scrivente consiglia vivamente ai contribuenti in contenzioso su tale "questione", di "utilizzare" la presente sentenza, che lo si ricorda, dà ragione agli Enti impositori sul punto di diritto (il terreno è già area edificabile), ma che nel merito questi risultano soccombenti, in quanto negli atti impositivi non hanno considerato la reale "capacità contributiva" dell'area fabbricabile posseduta in quel determinato anno d'imposta (di fatto inedificabile), che inevitabilmente incide come elemento di valutazione in ribasso del "*valore in comune commercio*" delle aree fabbricabili.

In ogni caso, risulta opportuno segnalare alla Commissione Tributaria adita, la necessità di annullare comunque le sanzioni irrogate negli atti di accertamento per la sussistenza delle "*obbiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria*", previste dal comma 3° dell'art.10 dello Statuto del contribuente, nonché dal comma 2° dell'art.6 del D.Lgs. n.472/97. Difatti, appare *ictu oculi* che il contrasto giurisprudenziale sorto tra diverse pronunce della Corte di Cassazione, nonché il ripetuto intervento del legislatore con norme di interpretazione autentica, hanno senza dubbio integrato tale requisito.

5. Il rispetto del principio di "parità delle parti" nel processo tributario.

In ultima analisi, appare doveroso sottolineare che le Sezioni Unite nella sentenza citata hanno colto l'occasione di "bacchettare" il "troppo zelante" legislatore, per la scelta poco opportuna di fornire, per ben due volte, provvedimenti legislativi d'interpretazione autentica, quando la questione era già stata devoluta alle Sezioni Unite della Suprema Corte, cercando di fatto di "scavalcarla" nel suo ruolo istituzionale di interpretazione delle norme.

Al riguardo le Sezioni Unite non usano mezzi termini: "*Il legislatore (rectius l'Amministrazione finanziaria vestita da legislatore) ha fatto la sua scelta.*

(...) *Infatti, il legislatore è intervenuto quando le Sezioni Unite erano state investite del contrasto e, quindi, era imminente la rimozione del contrasto stesso da parte di un giudice terzo, nell'esercizio della specifica funzione istituzionale di garante dell'uniforme interpretazione della legge. Si aggiunga, poi, come è accaduto nel caso di specie, in materia fiscale gli interventi di interpretativi sono sempre pro fisco, in quanto dettati da ragioni di cassa (nell'intento di realizzar maggiori entrate). Non sono ispirati, quindi, alla esigenza di realizzare la certezza del diritto, ma soltanto a garantire gli interessi di una delle parti in causa. Ciò non facilita l'istaurarsi di una rapporto di fiducia tra l'Amministrazione e il contribuente, basato sui principio di collaborazione e buona fede, come vorrebbe lo Statuto del contribuente (art.10, comma 1, della L. n.212/2000).*

Nel caso di specie, poi, non è facile distinguere l'Amministrazione finanziaria, parte in causa, dal legislatore, posto che la norma interpretativa è stata approvata con decreto-legge del Governo, convertito in una legge, la cui approvazione è stata condizionata dal voto di fiducia al Governo. Tanto che se fosse stato diverso l'orientamento del Collegio (rispetto alla scelta legislativa), non ci si sarebbe potuto esimere dal valutare la compatibilità della procedura di approvazione dell'art.36 comma 2, del D.L. n. 223/2006, con il parametro costituzionale di cui all'art.111 della Costituzione, che presuppone una posizione di parità delle parti nel processo, posto che la Amministrazione finanziaria ha avuto il privilegio di rivestire il doppio ruolo di parte in causa e di legislatore e che, in questa seconda veste, nel corso del giudizio ha dettato al giudice quale dovesse essere, pro domo sua, la corretta interpretazione della norma sub iudice." (Cass., Sez. Unite, del 28/09/2006, n.2 5506).

Quindi, le Sezioni Unite non si esimono dal censurare quella "prassi" degli Enti impositori di cercare di vincere i contenziosi cambiando, *ex post*, le "regole del gioco".

Le Sezioni Unite hanno lanciato un monito chiaro e preciso, tale prassi è in contrasto con il principio di "parità delle parti nel processo" sancito nell'art. 111 della Costituzione. La speranza è che questo monito non rimanga inascoltato e che in futuro si evitino "sgradevoli"

COMUNE DI BEINASCO Provincia di Torino

interventi legislativi, che non fanno altro che alimentare la diffidenza dei contribuenti nei confronti dell'Amministrazione finanziaria e allontanano il nostro Paese dalla compiuta realizzazione di quel moderno Stato di diritto voluto dai "padri" costituenti, che l'Unione Europea ripetutamente ci chiede di diventare. (commento a cura di Daniele Monari avvocato tributarista in Mirandola e Modena).

PERSONALIZZA | Scegli | AGGIUNGI QUESTA PAGINA AL TUO

Novità | Documentazione | Servizi | Software | Modulistica | Agenzia

agenzia del Territorio

> > Qualità ed equità

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione

Anno: 2006 Semestre: 2

Provincia:	TORINO
Comune:	BEINASCO
Fascia/zona:	Suburbana/BORGARETTO
Codice di zona:	E3
Microzona catastale n.:	11
Destinazione:	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo		Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	OTTIMO	Min	1500	L	5,6	L
		Max	1980		8,3	
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	Min	1100	L	4,8	L
		Max	1700		7,1	
Box	NORMALE	Min	1060	L	5,7	L
		Max	1270		7,4	
Ville e Villini	OTTIMO	Min	1700	L	6,4	L
		Max	2150		9	

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Nuova interrogazione | Stampa | Legenda

Inizio pagina | Indice A-Z | Ministero dell'Economia e delle Fin

PERSONALIZZA Scegli AGGIUNGI QUESTA PAGINA AL TUO

Novità Documentazione Servizi Software Modulistica Agenzia

agenzia del Territorio

Qualità ed equità

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione

Anno: 2006 Semestre: 2

Provincia: TORINO
Comune: BEINASCO
Fascia/zona: Periferica/RESIDENZIALE VIA MIRAFIORI
Codice di zona: D4
Microzona catastale n.: 6
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo		Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	OTTIMO	Min	1210	L	4,7	L
		Max	1650		6,9	
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	Min	1100	L	4,2	L
		Max	1500		6,3	
Box	NORMALE	Min	1060	L	5,7	L
		Max	1330		7,8	
Ville e Villini	OTTIMO	Min	1500	L	5,6	L
		Max	1900		7,9	

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Nuova interrogazione Stampa Legenda

Inizio pagina Indice A-Z Ministero dell'Economia e delle Fi

PERSONALIZZA Scegli AGGIUNGI QUE PAGINA AL TUO

Novità Documentazione Servizi Software Modulistica Agenzia

agenzia del Territorio

Qualità ed equità

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione — Anno: 2006 Semestre: 2

Provincia:	TORINO
Comune:	BEINASCO
Fascia/zona:	Periferica/RESIDENZIALE TRA V.MANZONI E P.ZA DE NICOL
Codice di zona:	D6
Microzona catastale n.:	8
Destinazione:	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo		Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	OTTIMO	Min	1200	L	5	L
		Max	1800		7	
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	Min	1100	L	4,5	L
		Max	1600		6,7	
Box	NORMALE	Min	1060	L	5,7	L
		Max	1330		7,8	
Ville e Villini	OTTIMO	Min	1500	L	5,6	L
		Max	1950		8,1	

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Nuova interrogazione | Stampa | Legenda

Inizio pagina Indice A-Z Ministero dell'Economia e delle Fin

COMUNE DI BE Provincia di To

PERSONALIZZA | Scegli | AGGIUNGI QUESTA PAGINA AL TUO
Novità Documentazione Servizi Software Modulistica Agenzia
agenzia del Territorio
> > Qualità ed equità

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione Anno: 2006 Semestre: 2

Provincia: TORINO
Comune: BEINASCO
Fascia/zona: Periferica/RESIDENZIALE FORNACI
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 3
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo		Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	OTTIMO	Min	1200	L	4,8	L
		Max	1700		7,1	
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	Min	1100	L	4,2	L
		Max	1500		6,3	
Box	NORMALE	Min	1000	L	5,4	L
		Max	1300		7,6	

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Nuova interrogazione | Stampa | Legenda

Inizio pagina | Indice A-Z | Ministero dell'Economia e delle Fin

PERSONALIZZA | Scegli | AGGIUNGI QUES PAGINA AL TUO

Novità Documentazione Servizi Software Modulistica Agenzia

agenzia del Territorio

> > Qualità ed equità

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione — Anno: 2006 Semestre: 2

Provincia: TORINO
Comune: BEINASCO
Fascia/zona: Semicentrale/ADIACENTE CENTRO STORICO VIA RIVALTA
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 2
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo		Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	OTTIMO	Min	1220	L	5	L
		Max	1800		7,5	
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	Min	1100	L	4,2	L
		Max	1500		6,3	
Box	NORMALE	Min	1060	L	5,7	L
		Max	1330		7,8	

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Nuova interrogazione | Stampa | Legenda

Inizio pagina | Indice A-Z | Ministero dell'Economia e delle Fin

36
5

PERSONALIZZA | Scegli | AGGIUNGI QUE PAGINA AL TUO

Novità Documentazione Servizi Software Modulistica Agenzia

agenzia del Territorio

> > Qualità ed equità

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione Anno: 2006 Semestre: 2

Provincia:	TORINO
Comune:	BEINASCO
Fascia/zona:	Suburbana/INDUSTRIALE V.GORIZIA RONDO BERNARDI
Codice di zona:	E2
Microzona catastale n.:	10
Destinazione:	Produttiva

Tipologia	Stato conservativo		Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
Capannoni industriali	NORMALE	Min	370	L	2,4	L
		Max	540		3,6	
Laboratori	OTTIMO	Min	740	L	3,4	L
		Max	960		4,8	

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Nuova interrogazione Stampa Legenda

Inizio pagina Indice A-Z Ministero dell'Economia e delle Fin

PERSONALIZZA Scegli AGGIUNGI QUE PAGINA AI TUOI
Novità Documentazione Servizi Software Modulistica Agenzia

agenzia del Territorio

> > Qualità ed equità

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione Anno: 2006 Semestre: 2

Provincia: TORINO
Comune: BEINASCO
Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE V.LE RISORGIMENTO
Codice di zona: D2
Microzona catastale n.: 4
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo		Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
Capannoni industriali	NORMALE	Min	370	L	2,4	L
		Max	530		3,5	
Capannoni tipici	NORMALE	Min	360	L	2,4	L
		Max	530		3,5	
Laboratori	OTTIMO	Min	730	L	3,3	L
		Max	950		4,8	

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Nuova interrogazione Stampa Legenda

Inizio pagina Indice A-Z Ministero dell'Economia e delle Fir

38

PERSONALIZZA Scegli AGGIUNGI QUE PAGINA AL TUO

Novità Documentazione Servizi Software Modulistico Agenzia

agenzia del Territorio

> > Qualità ed equità

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione Anno: 2006 Semestre: 2

Provincia: TORINO
Comune: BEINASCO
Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE TRA T.SANGONE E STRADA TORIN ORBASSANO
Codice di zona: D5
Microzona catastale n.: 7
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo		Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
Capannoni industriali	NORMALE	Min	370	L	2,4	L
		Max	530		3,5	
Laboratori	OTTIMO	Min	730	L	3,3	L
		Max	950		4,8	

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Nuova interrogazione Stampa Legenda

Inizio pagina Indice A-Z Ministero dell'Economia e delle Fir

PERSONALIZZA Scegli AGGIUNGI QUE PAGINA AL TUO

Novità Documentazione Servizi Software Modulistica Agenzia

agenzia del Territorio

> > Qualità ed equità

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione Anno: 2006 Semestre: 2

Provincia:	TORINO
Comune:	BEINASCO
Fascia/zona:	Periferica/CENTRO COMMERCIALE LE FORNACI E WARNER VILLAGE
Codice di zona:	D3
Microzona catastale n.:	5
Destinazione:	Produttiva

Tipologia	Stato conservativo		Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
Capannoni industriali	NORMALE	Min	370	L	2,4	L
		Max	530		3,5	

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Nuova interrogazione Stampa Legenda

Inizio pagina Indice A-Z Ministero dell'Economia e delle Fin

PERSONALIZZA Scegli AGGIUNGI QUESTA PAGINA AL TUO

Novità Documentazione Servizi Software Modulistica Agenzia

agenzia del Territorio

> > Qualità ed equità

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione

Anno: 2006 Semestre: 2

Provincia:	TORINO
Comune:	BEINASCO
Fascia/zona:	Periferica/INDUSTRIALE TRA T.SANGONE E STRADA TORINO ORBASSANO
Codice di zona:	D5
Microzona catastale n.:	7
Destinazione:	Terziaria

Tipologia	Stato conservativo		Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
Uffici	OTTIMO	Min	930	L	4,1	L
		Max	1240		5,9	

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Nuova interrogazione Stampa Legenda

Inizio pagina Indice A-Z Ministero dell'Economia e delle Fi

COMUNE DI BEINASCO - Provincia di Torino

PERSONALIZZA Scegli AGGIUNGI QUE PAGINA AL TUO

Novità Documentazione Servizi Software Modulistica Agenzia

agenzia del Territorio

> > Qualità ed equità

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione Anno: 2006 Semestre: 2

Provincia:	TORINO
Comune:	BEINASCO
Fascia/zona:	Periferica/CENTRO COMMERCIALE LE FORNACI E WARNER VILLAGE
Codice di zona:	D3
Microzona catastale n.:	5
Destinazione:	Terziaria

Tipologia	Stato conservativo		Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
Uffici	OTTIMO	Min	1140	L	5,1	L
		Max	1390		6,6	

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Nuova interrogazione Stampa Legenda

Inizio pagina Indice A-Z Ministero dell'Economia e delle Fin

IL DIRETTORE GENERALE
F.to (Gaetano CHIANTIA)

COMUNE DI BEINASCO Provincia di Torino 42

41

IL DIRIGENTE
(F.to Gaetano CHIANTIA)

Ai sensi dell'art. 151, comma 4, del Testo Unico Enti Locali (D. Lgs. 267/2000), si appone il visto di regolarità contabile del presente atto.

lì _____

Il RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI
F.to Gaetano CHIANTIA

_____

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Beinasco, lì 20 DIC. 2007

IL SEGRETARIO GENERALE

_____

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente determinazione è in corso di pubblicazione ---------- all'Albo Pretorio del

~~è stata pubblicata~~

Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 20 DIC. 2007

al _____

lì 20 DIC. 2007

IL SEGRETARIO GENERALE

_____