



COMUNE DI PRALBOINO

PROVINCIA di BRESCIA

Via Veronica Gambarà n. 14 - Tel. (030) 954129 - Fax (030) 9547397
P. IVA 00727320988 - e-mail edilizia@comune.pralboino.bs.it

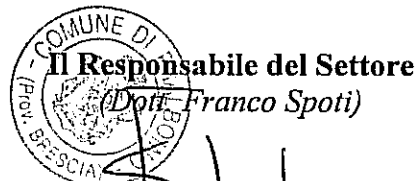
UFFICIO TECNICO

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI AREE EDIFICABILI ED AREE LIBERE PER L'APPLICAZIONE IMPOSTA IMU -

DETERMINAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI

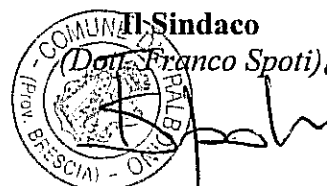
ANNO 2014

Pralboino, 03.09.2014



Il Responsabile del Settore
(Dott. Franco Spoti)

Allegato alla Delibera della Giunta Comunale n. 43 del 04.09.2014



Il Sindaco
(Dott. Franco Spoti)

METODO DI STIMA DELLE AREE

Vengono adottati direttamente i probabili valori delle aree desunti dalla rilevazione di compravendite di terreni effettuate nel corso del biennio 2012/2013 direttamente assimilabili alle aree in esame in relazione agli indici di edificabilità e allo stato della pianificazione prevista dal P.G.T., recentemente approvato.

A tal fine è significativo creare un distinguo fra i vari stadi di pianificazione territoriale come di seguito meglio indicato:

- Valutazione di aree nude (valore da applicarsi sulla superficie territoriale come inquadrata negli ambiti del P.G.T.) prive di strumento attuativo che le qualifica di fatto come potenzialmente edificabili sia residenziali che produttive o terziarie.
- Valutazione di aree con pianificazione urbanistica approvata, in fase di attuazione secondo le disposizioni del Piano Attuativo e dei relativi ambiti di trasformazione (valore da applicarsi sulla superficie fondiaria edificabile del lotto).

La determinazione del valore delle aree edificabili presenti sul territorio comunale con l'attribuzione dei valori venali in comune commercio, viene determinato in ottemperanza al disposto del D. Lgs. 15 Dicembre 1997, n. 446 ed al Decreto Legislativo. n° 504/1992.

Visto il D.l. n° 201/2011, convertito dalla Legge n° 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), articolo 13 – Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, che ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo. n° 504/1992 (già istitutivo dell'ICI).

Visto la norma (integrata dal Decreto Legge n° 223/2006 convertito nella Legge n° 248/2006, art. 36, comma 2) che stabilisce che “un'area è da considerare fabbricabile se 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”.

Preso atto del contenuto dell'articolo 5, comma 5, sempre del D. Lgs. n° 504/1992 istitutivo dell'ICI ed espressamente richiamato dal Decreto “Salva Italia”, il quale definisce che la base imponibile dell'area fabbricabile, alla quale applicare l'aliquota d'imposta, è costituita dal “valore venale in comune commercio al 1° 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”.

La determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta IMU, oltre di quanto sopra esposto, tiene conto anche dei tabulati forniti dall'Ufficio delle Entrate di Verolanuova (BS) indicanti i valori medi delle aree fabbricabili distinte per zone omogenee del territorio comunale e suddivise per destinazione d'uso (zona residenziale, artigianale, industriale e commerciale) con la distinzione dei valori per aree completamente urbanizzate e da urbanizzare in quanto sottoposte alla approvazione di Piano Attuativo.

Viene fatto espresso riferimento anche a indagini presso fonti “dirette” (agenzie immobiliari, imprese di costruzioni, tecnici del settore ed osservatorio del mercato immobiliare), oltre a vendite di aree di proprietà Comunale e atti tra privati di compravendita depositati presso il Comune di Pralboino, per contratti stipulati negli anni dal 2010 al 2013, relativi sia ad aree residenziali che artigianali o commerciali.

In particolare si è fatto espresso riferimento alle aree ricomprese nei Piani di lottizzazione Prada – P.L. n. 28 (Sabbioni), P.L. n. 30 (Coop. La Famiglia) P.L. n. 3-4 (Immobiliare Bersaglio) – P.L.U. Le Gere – P.L. n. 23/24 (Loc. Fornace), P.L. n. 15 (Via Parri) e P.L. n. 7 (Immobiliare Il Ponte - Italmark), con la collaborazione e consulenza sia pure in via ufficiosa dell'Agenzia del Territorio di Brescia.

AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE – COMMERCIALE

AREE RESIDENZIALI: AMBITO STORICO DI ANTICA FORMAZIONE AL 1895

Aree individuate come Unità Urbane storiche di antica formazione con lotti singoli di superficie superiore a mq. 500 con capacità edificatoria di cui all'art. 24.7.5.2. norme tecniche del P.G.T.

Anno di riferimento	2014 (euro)
In zone Urbanizzate	80,00

Aree individuate come Unità Urbane storiche di antica formazione, censite al N.C.T. non di pertinenza di fabbricati principali (censite solo al catasto terreni) e con limitata capacità edificatoria.

Anno di riferimento	2014 (euro)
In zone Urbanizzate	50,00

Aree individuate come Unità Urbane storiche di antica formazione libere censite al N.C.T. come aree urbane e prive di capacità edificatoria.

Anno di riferimento	2014 (euro)
In zone Urbanizzate	30,00

AREE RESIDENZIALI: AMBITO NUCLEO VECCHIA FORMAZIONE dal 1896 al 1958

Aree non soggette a P.L. con presenza di servizi

Anno di riferimento	2014 (euro)
In zone Urbanizzate	80,00

AREE RESIDENZIALI: AMBITO NUCLEO MEDIA FORMAZIONE dal 1959 al 1999

Aree prevalentemente precedentemente soggette a P.L. con presenza di servizi

Anno di riferimento	2014 (euro)
In zone Urbanizzate	90,00

AREE RESIDENZIALI: AMBITO NUCLEO RECENTE FORMAZIONE DOPO IL 2000

Aree precedentemente soggette a P.L. con presenza di servizi, già ceduti all'A.C.

Anno di riferimento	2014 (euro)
In zone Urbanizzate	90,00

AMBITI DI TRASFORMAZIONE CON DESTINAZIONE SERVIZI E RESIDENZA

Aree soggette a Piano Attuativo con prevalente destinazione a servizi

- A - In assenza di strumento attuativo (prezzo riferito alla superficie territoriale)
- B - In presenza di Piano attuativo approvato (prezzo riferito sulla sup. fondiaria del lotto)
- C - In presenza di P.d.C. / DIA sul singolo lotto (prezzo riferito sulla sup. fondiaria del lotto)

Anno di riferimento	2014 (euro)
A	25,00
B	65,00
C	90,00

AMBITI DI TRASFORMAZIONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI

Aree soggette a Piano Attuativo

A - In assenza di strumento attuativo

(prezzo riferito alla superficie territoriale)

B - In presenza di Piano attuativo approvato

(prezzo riferito sulla sup. fondiaria del lotto)

C - In presenza di P.d.C. / DIA sul singolo lotto

(prezzo riferito sulla sup. fondiaria del lotto)

Anno di riferimento	2014 (euro)
A	35,00
B	60,00
C	90,00

AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI – INDUSTRIALI – TERZIARIO

AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE

Aree prevalentemente precedentemente soggette a Piano Attuativo con presenza di servizi

Anno di riferimento	2014 (euro)
In zone Urbanizzate	70,00

AMBITI DI TRASFORMAZIONE CON DESTINAZIONE PRODUTTIVO, COMMERCIALE E SERVIZI

A - In assenza di strumento attuativo

(prezzo riferito alla superficie territoriale)

B - In presenza di Piano attuativo approvato

(prezzo riferito sulla sup. fondiaria del lotto)

C - In presenza di P.d.C. / DIA sul singolo lotto

(prezzo riferito sulla sup. fondiaria del lotto)

Anno di riferimento	2014 (euro)
A	30,00
B	50,00
C	70,00

AREE COMMERCIALI CONSOLIDATE

Aree prevalentemente precedentemente soggette a Piano Attuativo con presenza di servizi

Anno di riferimento	2014 (euro)
In zone Urbanizzate	80,00

AMBITI DI TRASFORMAZIONE CON DESTINAZIONE COMMERCIALE E SERVIZI

- A - In assenza di strumento attuativo (prezzo riferito alla superficie territoriale)
B - In presenza di Piano attuativo approvato (prezzo riferito sulla sup. fondiaria del lotto)
C - In presenza di P.d.C. / DIA sul singolo lotto (prezzo riferito sulla sup. fondiaria del lotto)


Anno di riferimento	2014 (euro)
A	35,00
B	60,00
C	80,00

AMBITO DESTINATO A SERVIZI FUTURI

Aree destinate alla realizzazione di servizi quali edilizia residenziale pubblica (ERP), servizi generali per l'istruzione, la cultura, lo spettacolo, amministrativi, alle imprese ed imp. tecnologici (SG), servizi alla mobilità e parcheggi (SM), servizi sportivi, del tempo libero e del verde (SV)

Anno di riferimento	2014 (euro)
Servizi ERP - SG SM - SV	25,00

Pralboino, 03.09.2014


Il Responsabile del Settore
Dot. Franco Spoti