

COMUNE DI SALE MARASINO

Provincia di Brescia

Via Mazzini n.75 - 25057 Sale Marasino (BS)
Tel. 030 - 9820921 - Fax 030 - 9824104
E-mail : info@comune.sale-marasino.bs.it



ALLEGATO n. 39 alla deliberazione in data 22-02-2017
IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Fernando Fauci



DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU SUGLI IMMOBILI PER L'ANNO 2017

ARTICOLO 1 - finalita'

1. La presente determinazione integra il Regolamento Comunale in materia di applicazione dell'IMU sugli Immobili per quanto attiene i criteri di stima e l'accertamento del valore delle aree edificabili previste nel P.G.T.

ARTICOLO 2 - definizioni

1. Le aree edificabili sono specificatamente individuate nelle tavole di P.G.T. come segue:

- Zona A Nuclei di antica formazione.
 - Zona B1 Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva.
 - Zona B2 Edilizia residenziale consolidata e di completamento estensivo
 - Zona D1 Attività produttiva distributiva e direzionale consolidata e di completamento.
 - Zona D2 Attività commerciale consolidata e di completamento.
 - Zona F1 Attrezzature turistico-ricettive consolidate e di completamento.
 - Zona F2 Campeggio esistente.
 - Zona F3 Attrezzature lacuali.
- Ambiti di Trasformazione

ARTICOLO 3 - criteri di valutazione dell'area

1. In base a quanto previsto dal comma 5 dell'art. 5 del Decreto Legislativo 504/92, il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del 1 gennaio dell'anno di imposizione.
2. Il valore delle aree fabbricabili sarà determinato sulla base del *valore medio* parametrato alle caratteristiche dell'area secondo le modalità e la misura definiti nei successivi commi e articoli della presente.
3. Il *valore medio* delle aree fabbricabili, sarà determinato annualmente dall'Amministrazione Comunale che assumerà le informazioni presso le fonti di mercato che saranno ritenute più attendibili.

ARTICOLO 4 - indicazione dei valori medi per l'anno 2017

1. Aree residenziali: il *valore medio* dell'area già urbanizzata o con titolo autorizzativo già rilasciato, riferito ai metri cubi edificabili, è quantificato in euro/mc. 150,00 zona B1 e 250,00 zona B2, a cui va applicato l'indice edificatorio medio previsto dal PGT (riferito alla volumetria virtuale pari alla SLP x 3) al fine di determinare il valore di mercato medio riferito alla superficie dell'area edificabile;
2. Aree produttive: il *valore medio* dell'area già urbanizzata o con Titolo autorizzativo rilasciato, riferito ai metri quadri edificabili, è quantificato in euro/mq. 140.00 già riferito all'indice edificatorio previsto per la zona dal PGT.
3. Aree commerciali: il *valore medio* dell'area già urbanizzata o con Titolo autorizzativo rilasciato, riferito ai metri quadri edificabili, è quantificato in euro/mq. 130.00 già riferito all'indice edificatorio previsto per la zona dal PGT.

4. Aree ricettive: il *valore medio* dell'area già urbanizzata o con titolo autorizzativo rilasciato, riferito ai metri cubi edificabili, è quantificato in euro/mc. 120,00 a cui va applicato l'indice edificatorio medio previsto dal PGT (riferito alla volumetria virtuale pari alla SLP x 3) al fine di determinare il valore di mercato medio riferito alla superficie dell'area edificabile.

5. Ambiti di possibile trasformazione: il *valore medio* dell'area già urbanizzata o con titolo autorizzativo già rilasciato, riferito ai metri cubi edificabili, è quantificato in euro/mc. 300,00 per aree residenziali e miste, a cui va applicato l'indice edificatorio medio previsto dal PGT (riferito alla volumetria virtuale pari alla SLP x 3) al fine di determinare il valore di mercato medio riferito alla superficie dell'area edificabile e euro/mq 160,00 per aree solo produttive con indice 0,50 mq/mq;

ARTICOLO 5 - parametri di valutazione dell'area

1. I coefficienti contenuti nei parametri successivamente elencati terranno conto di diversi fattori:

- Destinazione urbanistica prevista dal P.G.T.
- Standard urbanistici
- Oneri per lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione (opere di urbanizzazione)

a. Destinazione urbanistica prevista dal P.R.G.

Posto a base 1.00 il *valore medio* dell'area edificabile, si applicheranno i seguenti moltiplicatori:

Aree residenziali:

- 1,00 - per le zone di completamento ("B1)
- 1,00 - per le zone di completamento ("B2)
- 0,90 - per le zone di completamento ("B1) soggette a P.A.
- 0,90 - per le zone di completamento ("B2) soggette a P.A.

Aree produttive:

- 1,00 - per le zone D1;
- 0,90 - per le zone D1 soggette a P.A.
- 0,30 - per le zone soggette ad intervento P.I.P

Aree Commerciali

- 1,00 - per le zone D2;
- 0,90 - per le zone D2 soggette a P.A.

Aree ricettive:

- 1,00 - per le zone F1-F2 e F3;
- 0,90 - per le zone F1-F2 e F3 soggette a P.A.

b. Standard urbanistici

Gli eventuali standard urbanistici individuati sulle tavole del P.G.T. e previsti dalle N.T.A. non hanno influenza sul *valore medio* dell'area edificabile.

Per le zone soggette a P.A. per le quali lo strumento urbanistico localizza in specifiche aree gli standard, il valore dell'area edificabile determinato sulla base della volumetria realizzabile e del valore medio deve essere ripartito sull'intera superficie del P.A.

c. Oneri per lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione (urbanizzazioni)

Posto a base 1.00 il *valore medio* dell'area edificabile, intesa come urbanizzata (soggetta ad edificazione diretta), si applicheranno, alle aree che necessitano di lavori di urbanizzazione la cui edificazione è comunque subordinata all'approvazione di PA (escluse le zone PEEP e PIP) i seguenti moltiplicatori:

- 0.55 - per le zone residenziali, commerciali e ricettive
- 0.50 - per le zone produttive

Per le zone individuate dal P.G.T. come comparti di interesse pubblico soggetti ad attuazione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale previa acquisizione con procedura espropriativa, il valore dell'area edificabile sarà calcolato secondo quanto disposto dal D.P.R n. 527/2001.

ARTICOLO 6 - valore di stima

1. Di precisare che i valori così determinati ai fini dell'IMU sugli immobili, non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato Ministero delle Finanze, con circolare n. 296/E del 31.12.2008, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata di quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc...

2. Di ritenere quindi, di non avvalersi del potere del Comune così come previsto dall'art. 59 del D.Lgs. n. 446/97 di determinare periodicamente valori venali non sottoposti a rettifica, in considerazione della mutevole variazione dei valori venali.

3. In luogo del valore di stima calcolato sulla base del metodo di cui ai precedenti articoli, può essere assunto, previa verifica di congruità, il valore venale determinato alla data del 1 gennaio 2017 sulla base della perizia giurata di stima di cui all'art. 7 della Legge n. 448 del 28/12/2001.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
(Arch. Antonio Pedretti)



TABELLA IMU ANNO 2017
P.G.T. approvato con D.C.C. n. 49 in data 15.12.2009 e s.m.i.

ZONA PGT	VALORE DI MERCATO MEDIO			AREA URBANIZZATA				AREA DA URBANIZZARE	
	valore di mercato medio €/mc	indice edificatorio mq/mq	valore di mercato medio €/mq	coefficiente localizzazione	€/mq	coefficiente destinazione	valore area €/mq	coefficiente	valore area €/mq arrotond.
ZONA B1 Completamento semintensiva (indice 0,5mq/mq)	€/mc 150,00	0,50	225,00	1,00	225,00	1,00	225,00	0,55	124,00
ZONA B2 Completamento estensiva (indice 0,3mq/mq)	€/mc 250,00	0,30	225,00	1,00	225,00	1,00	225,00	0,55	124,00
ZONA D1 Attiv. produttiva (rapporto copertura 0,60 mq/mq)			140,00	1,00	140,00	1,00	140,00	0,50	70,00
ZONA D2 attiv. commerciale cons. completamento (rapporto copertura 0,50 mq/mq)			130,00	1,00	130,00	1,00	130,00	0,50	65,00
ZONA F1. attrezz. turistico-ricettive (indice 0,7mq/mq)	€/mc 120,00	0,70	252,00	1,00	252,00	1,00	252,00	0,55	139,00
ZONA F2. campeggio esistente (indice 0,2mq/mq)	€/mc 120,00	0,20	72,00	1,00	72,00	1,00	72,00	0,55	40,00
ZONA F3. Attrezz. lacuali (0,10+0,2mq/mq)	€/mc 120,00	0,30	108,00	1,00	108,00	1,00	108,00	0,55	59,00
ZONA P.I.I. Area Bredina	€/mc 150,00	mc/mq 1,70	255,00					0,55	140,00

TABELLA IMU ANNO 2017 AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE
P.G.T. approvato con D.C.C. n. 49 in data 15.12.2009 e s.m.i.

ZONA PGT AMBITI DI POSSIBILE EDIFICAZIONE	VALORE DI MERCATO MEDIO				AREA DA URBANIZZARE				
	DESTINAZIONE	indice edificatorio mq/mq	valore di mercato medio €/mq arrotond.	coefficiente destinazione	€/mq	coefficiente urbanizzazioni			valore arrotond. area €/mq
AMBITO "A" (indice 0,20 mq/mq)	residenz./ricettivo	0,20	180,00	0,90	162,00	0,55			89,00
AMBITO "B" (SLP predefinita)	residenza	s.l.p. predef. mq 1700 pari a circa 0,10	130,00	0,90	117,00	0,53			62,00
	artigianato	s.l.p. predef. mq 1500 pari a circa 0,09							
AMBITO "C" (indice 0,20 mq/mq)	residenz./commerc.	0,20	180,00	0,90	162,00	0,55			89,00
AMBITO "D" (indice 0,30 mq/mq)	residenziale	0,30	270,00	0,90	243,00	0,55			134,00
AMBITO "E1" (indice 0,70 mq/mq)	res./comm./terziario	0,70	380,00	0,90	342,00	0,55			188,00
AMBITO "E2" (indice 0,50 mq/mq)	artigianale	0,50	160,00	0,90	144,00	0,50			72,00