



C O P I A

N. 21 del 15-03-2019

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA UNICA COMUNALE - I.U.C.

Il giorno 15-03-2019, alle ore 13:00 nella Solita sala delle Adunanze, osservate tutte le formalità prescritte dal T.U.E.L. 18.08.2000 n. 267 e dallo Statuto Comunale vigente, sono stati oggi convocati in seduta i componenti della GIUNTA COMUNALE.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenza
Tramonti Stefano	Sindaco	Presente in videoconferenza
Zigliani Tiziano	Vice Sindaco	Presente
Carleschi Elena	Assessore	Presente
Giulietti Simone	Assessore	Presente
Zonta Maurizio	Assessore	Presente
Botturi Gabrio	Assessore	Presente

Totale Presenti **6** Totali Assenti **0**

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE - Dott. Luigi Lanfredi -, che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco Dott. Stefano Tramonti, in videoconferenza, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.



LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione del C.C. n. 7 del 04/04/2016 è stato approvato il Regolamento per la disciplina dell'imposta unica comunale I.U.C.;
- l'art. 21 "BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI" del citato Regolamento stabilisce che "per le aree edificabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione. La Giunta Comunale può determinare annualmente per l'espletamento dell'attività di controlli dell'ufficio, per zone omogenee i valori minimi delle aree fabbricabili";

RITENUTO di confermare per i valori minimi delle aree fabbricabili del territorio comunale ai fini dei controlli dell'imposta unica comunale - I.U.C. - dell'ufficio preposto, quelli indicati nella relazione di stima dell'anno 2015 allegata alla delibera di Giunta Comunale n. 49 del 07/05/2015, senza prevedere alcun aumento;

PRESO ATTO che i prezzi immobiliari negli ultimi anni sono rimasti sostanzialmente stabili e che, di conseguenza, non sia necessario prevedere una valutazione annuale dei valori di riferimento, ma che si debba procedere solo qualora se ne manifesti l'opportunità;

VISTA la L.R. 157 del 23/05/2017 che modifica l'art. 5 della L.R. 31 del 28/11/2014;

ACQUISITI il parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal responsabile dell'Area tecnica Ing. Cesare Guerini ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. 18.08.2000 n. 267 e il parere favorevole, in ordine alla regolarità contabile, espresso dalla Responsabile dell'Area Servizi Finanziari Rag. Mariagabriella Passeri ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. D.lgs. 267 del 18.08.2000 e s.m.i;

Con voti unanimi favorevoli, anche per quanto attiene l'immediata eseguibilità della presente,

DELIBERA

1. Di confermare, fino a nuova valutazione, i valori minimi delle aree fabbricabili determinati ai fini dei controlli dell'imposta unica comunale - I.U.C. - così come stabilito dall'art. 21 del Regolamento per la disciplina dell'imposta unica comunale - I.U.C. vigente, approvato con deliberazione del C.C. n. 7 del 04/04/2016, quelli indicati nella relazione di stima dell'anno 2015 allegata alla delibera di Giunta n. 49 del 07/05/2015, senza prevedere alcun aumento;
2. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. 18/08/2000 n. 267 dando atto che anche a tal fine la votazione è stata unanime.

Il Sindaco
Dott. Stefano Tramonti

Il Segretario Generale
Dott. Luigi Lanfredi

(atto firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs. n. 82 del 07.03.2005 e norme collegate)



COMUNE DI CARPENEDOLO

PROVINCIA DI BRESCIA

Ufficio Tecnico tel 0309697961 – telefax 0309966632

E-mail: servizitecnici@comune.carpenedolo.bs.it

www.comune.carpenedolo.bs.it E-mail: sportellounico@comune.carpenedolo.bs.it

RELAZIONE DI STIMA

per la determinazione del valore delle aree fabbricabili sul territorio di comunale da utilizzare ai fini I.M.U.

Le stime oggetto della presente elaborazione hanno carattere generale e di riferimento, costituendo esse la base per l'attività di accertamento vera e propria che perverrà alla definizione motivata dello specifico valore di ciascuna area fabbricabile.

Ogni area fabbricabile, infatti, in virtù delle particolarità normative a cui risulta assoggettata e in forza delle proprie peculiarità fisiche oggettive, rappresenta un unicum la determinazione della stima comporta necessariamente una rielaborazione talvolta anche complessiva dei valori di riferimento.

Ai fini della determinazione dei valori attribuiti alle aree di seguito riportate, si sono utilizzati i seguenti parametri di comparazione:

1. Valori determinati dalla Giunta Comunale per annualità precedenti a quelle in esame;
2. Indagine di mercato ad operatori del settore, quali tecnici operanti sul territorio e società immobiliari, che per ovvi motivi di opportunità non rilasciano indicazioni certificate del valore venale delle aree fabbricabili;
3. L'andamento dei prezzi delle aree fabbricabili.

Il Piano di Governo del Territorio prevede le seguenti zone urbanistiche omogenee:

A1: Tessuto urbano d'interesse storico architettonico: centri storici

A2: Tessuto urbano d'interesse storico e paesaggistico: aree di tutela dei centri storici

B1: Edilizia residenziale consolidata

B2: Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente

B3: Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato

B4: Edilizia residenziale consolidata a bassa densità

B5: Edilizia residenziale consolidata a bassa densità, con criticità paesaggistica e/o geologica

B6: Tessuto urbano a prevalenza di verde privato

B7: Parcheggi privati

D1: Attività industriali e artigianali esistenti, consolidate

D2.1: Attività produttive esistenti, di cui è prescritta la riconversione

D2.2: Attività produttive e commerciali esistenti, di cui è consentita la riconversione

D3: Attività commerciali e direzionali esistenti, consolidate

D3.1: Attività commerciali esistenti, consolidate: distributori di carburanti

D4: Edilizia produttiva di completamento del tessuto urbanizzato

D5: Attività ricettive esistenti

D6: Attività ricreative esistenti

P.E.: Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione

E8: Edifici a uso prevalentemente residenziale, in ambito agricolo

E9: Edifici a uso prevalentemente produttivo, in ambito agricolo

E9.1: Attività di recupero di rifiuti non pericolosi, in ambito agricolo

ADT: Ambiti di trasformazione

Considerate le simili caratteristiche delle destinazioni urbanistiche si è ritenuto di poter raggruppare le seguenti destinazioni:

CENTRO STORICO (solo per ristrutturazioni 150 €/mq)

A1: Tessuto urbano d'interesse storico architettonico: centri storici

A2: Tessuto urbano d'interesse storico e paesaggistico: aree di tutela dei centri storici

RESIDENZIALE di completamento (solo per ristrutturazioni 140 €/mq)

B1: Edilizia residenziale consolidata

B2: Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente

B4: Edilizia residenziale consolidata a bassa densità

B5: Edilizia residenziale consolidata a bassa densità, con criticità paesaggistica e/o geologica

B6: Tessuto urbano a prevalenza di verde privato

N.B.: nelle aree non edificate e censite con mappale proprio nelle zone Residenziali viene attribuito un valore di €/mq 60,00.

RESIDENZIALE ZONE B3 (Vedi tabella allegata)

B3: Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato

PRODUTTIVO (110 €/mq)

D1: Attività industriali e artigianali esistenti, consolidate

D2.1: Attività produttive esistenti, di cui è prescritta la riconversione

D2.2: Attività produttive e commerciali esistenti, di cui è consentita la riconversione

D4: Edilizia produttiva di completamento del tessuto urbanizzato

D6: Attività ricreative esistenti

E9: Edifici a uso prevalentemente produttivo, in ambito agricolo

D3 COMMERCIALE (160 €/mq)

D3: Attività commerciali e direzionali esistenti, consolidate

D3.1: Attività commerciali esistenti, consolidate: distributori di carburanti

D5 ALBERGHIERO (160 €/mq)

D5: Attività ricettive esistenti

SUAP (Vedi tabella allegata)

P.E.: Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione

PIANI DI LOTTIZZAZIONE (Vedi tabella allegata)

P.E.: Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (Vedi tabella allegata)

P.E.: Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ADT)

1S (aree museali)	35 €/mq
2S (aree trasporto pubblico)	35 €/mq
RE (Residenziali)	90 €/mq
PC (Produttivi)	45 €/mq
PC (Commerciali)	60 €/mq

E9.1 ATTIVITA' DI RECUPERO RIFIUTI NON PERICOLOSI, IN AMBITO AGRICOLO (35 €/mq)

VALORE AREE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2015

Tipologia aree	Valore
Produttive	110 €/mq
Commerciali	160 €/mq
Alberghiero	160 €/mq
Suap commerciali	160 €/mq
Suap produttivi	110 €/mq
Residenziale da ristrutturare	140 €/mc
PL produttivi/commerciali urbanizzati	110 €/mq
PL residenziali urbanizzati	180 €/mq
Centro storico da ristrutturare	150 €/mc
ADT Residenziale	90 €/mq
ADT Produttivi	45 €/mq
ADT Commerciali	60 €/mq
ADT Museali	35 €/mq
ADT Trasporto	35 €/mq
E9.1 Recupero rifiuti	35 €/mq
B3 residenziale con 0,6 mc/mq	140 €/mq
B3 residenziale con 1,00 mc/mq	150 €/mq
B3 residenziale con 1,50 mc/mq	180 €/mq
PII residenziale/com.	200 €/mq
PII produttivo/com.	130 €/mq

Per quanto attiene agli edifici identificati catastalmente come in corso di costruzione si applicano i valori relativi alla zona urbanistica in cui è inserito il terreno su cui sorge l'edificio.

Il Responsabile dei Servizi Tecnici

Ing. Cesare Guerini

