



COMUNE DI URAGO D'OGLIO
Provincia di Brescia

CODICE ENTE 10443	CODICE MATERIA
DELIBERAZIONE N. 59	

COPIA

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

OGGETTO: APPROVAZIONE ED ACQUISIZIONE DEI VALORI DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI ICI ANNO 2010 CONTENUTI NELLA PERIZIA REDATTA DALLA COOP. FRATERNITA' SISTEMI.

L'anno **duemiladieci** addì **uno** del mese di **settembre** alle ore **18,00** nella sala delle adunanze.

Convocata con l'osservanza delle modalità di legge si è riunita la Giunta comunale.

All'appello risultano:

		Presente	Assente
PODAVITTE ANTONELLA	- Sindaco	X	
SQUARZONI BALESTRA LUCA	- Assessore	X	
BAZZARDI DOMENICO	- Assessore	X	
BRIGNOLI LUIGI	- Assessore	X	
BARBIERI GIANBATTISTA	- Assessore	X	
	Totale	5	/

Presiede il Sindaco Avv. Antonella Podavitte, il quale sottopone ai presenti la proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Partecipa il Segretario comunale Avv. Luciano La Commara con le funzioni previste dall'articolo 97, comma 4 - lettera a), del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

N. 59 del 01/09/2010: APPROVAZIONE ED ACQUISIZIONE DEI VALORI DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI ICI ANNO 2010 CONTENUTI NELLA PERIZIA REDATTA DALLA COOP. FRATERNITA' SISTEMI.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 08 del 17/02/2010 e la relativa allegata dichiarazione di assenza di aree o fabbricati disponibili da cedere in proprietà od in diritto di superficie nel corso dell'anno 2010 ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457;

RICHIAMATA altresì la propria deliberazione n. 54 del 11/05/2009 con la quale veniva approvata la relazione di stima effettuata dalla Cooperativa Fraternità Sistemi sul valore delle aree edificabili e ritenuti tali valori valevoli anche per l'anno 2010, stante la recente redazione della perizia e la situazione piuttosto calmierata dell'attuale mercato immobiliare;

CONSIDERATO che dall'analisi dell'andamento del mercato immobiliare bresciano il mercato indica nel 2009-2010 un andamento dei prezzi medi in diminuzione dell' 8-10% rispetto all'anno precedente per il residenziale e per il produttivo – commerciale;

VISTA la nuova perizia redatta dalla Cooperativa Fraternità Sistemi che tiene conto di questa variazione del mercato;

RILEVATO che sono stati acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica (espresso in data 01/09/2010 dal Responsabile dell' Area Tecnica p.i. Luigi Brignoli) ed in ordine alla regolarità contabile (espresso in data 01/09/2010 dalla responsabile dell'Area Economico-Finanziaria rag. Mirani Moira) ai sensi dell'articolo 49, commi 1 e 2, del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

AD unanimità di voti favorevoli legalmente resi;

D E L I B E R A

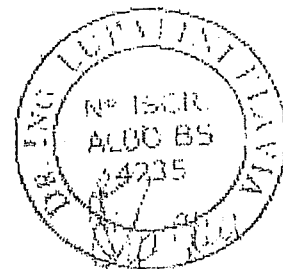
1. di approvare, condividere e fare propri per l'anno 2010 i valori di stima delle aree edificabili contenuti nella perizia redatta dalla Cooperativa Fraternità Sistemi, in diminuzione e quindi in miglioramento per il contribuente, ai fini ICI per l'anno 2010;
2. di dare pubblicità alla perizia qui allegata attraverso il sito internet comunale e tutti i mezzi necessari per mettere a conoscenza i contribuenti della variazione apportata.

A seguito di separata e unanime votazione la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.



VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI
IMMOBILI

ANNO 2010



1. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Dall'analisi dell'andamento del mercato immobiliare bresciano presentata nel "Listino dei valori immobiliari di Brescia e Provincia" organo ufficiale di Fimaa Brescia:

"Il mercato indica nel 2009-2010 un andamento dei prezzi medi in diminuzione dell'8-10% rispetto all'anno precedente per il residenziale e per il produttivo-commerciale".

Si tratta di segmenti influenzati da una congiuntura economica critica, che determina una diminuzione della domanda e una maggior offerta di immobili sul mercato, con un numero di compravendite in calo rispetto agli anni passati (...)"

Quanto sopra citato emerge da un campione di informazioni elaborate e raccolte da Agenti Immobiliari al fine di misurare non solo la variazione dei prezzi ma in particolare l'andamento del mercato immobiliare; il campione che è stato considerato è rappresentativo dell'area urbana bresciana.

Se ci caliamo e analizziamo nel particolare la realtà di mercato del Comune di Urigo d'Oglio, il mercato immobiliare ha vissuto una fase di stasi accentuata, sia per quanto riguarda il residenziale che il commerciale.

Alla luce di ciò, risulta opportuno fissare un prezzo base medio in comune commercio diminuito del 10% rispetto all'anno precedente sia per il residenziale che per il produttivo/industriale: pari a 207,00 €/mq di superficie per le aree residenziali e 166,50 €/mq di superficie per quelle produttive/industriali.

2. VALORIZZAZIONE PER L'ANNO 2010

L'adozione della metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce anche un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'ICI, pertanto con le informazioni raccolte nella presente sono state elaborate le tabelle con i valori di riferimento per l'anno 2010.

A tale proposito, si tiene a precisare ulteriormente quanto segue:

- l'art.2, comma 1 lettera b) del D.Lgs.504 definisce: "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. ...OMISSIS".
- l'art.5 comma 5 del D.Lgs.504 definisce quanto segue: "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello 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 metodologia proposta prevede quindi che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP_{mq} , individuati i parametri relativi all'indice urbanistico I_1 , alla destinazione urbanistica I_2 , alla modalità attuativa di intervento prevista I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di limitazione I_4 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in €/mq 198,00 per le aree residenziali e in €/mq 124,50 per quelle produttive/industriali si calcola:

ValoreVenaleArea (€) = 207,00 €/mq X SUP_{mq} X I_1 X I_2 X I_3 X I_4 (aree residenziali)

ValoreVenaleArea (€) = 166,50 €/mq X SUP_{mq} X I_1 X I_2 X I_3 X I_4 (aree prod./ comm.)

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale (vedi LR.12/05).

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valori di riferimento per la redazione di "Giudizi di stima"

Anno 2010

aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale
aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva

207,00 € /mq.
166,50 € /mq.

Rapporto di Utilizzazione I_1 * solo residenziale

RANGE VALORI Uf (mq/mq)	Uf
< 0,20	0.90
≥ 0,20 < 0,40	0.95
≥ 0,40 < 0,45	1.00
≥ 0,45 < 0.55	1.05
≥ 0,55	1.10

Indice di destinazione d'uso I_2

Zona	Residenziale	Produttivo/Commerciale
	I_2	I_2
Agricola	0.65	0.81
Servizi Pubblici	0.50	0.625

(*) Nel caso delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile (sulla superficie vincolata al raggiungimento della volumetria richiesta) a partire dalla data della richiesta del Permesso di Costruire sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso della ristrutturazione.

* per le zone a destinazione produttiva/commerciale si introduce un indice empirico pari a 1,00

Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I_3

Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente I_3
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A., Concessione edilizia diretta - interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti		0.50
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A., Concessione edilizia diretta		1
Aree urbanizzate, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione Piani Particolareggiati (rispetto alla Superficie Fondiaria)	Convenzionato (urbanizzato)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione Piani Particolareggiati (rispetto alla Superficie Fondiaria)	Convenzionato (non urbanizzato)	0.90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati (rispetto alla Superficie Territoriale St)	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare	Convenzionato (urbanizzato)	0.90
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare	Convenzionato (non urbanizzato)	0.80
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60
<u>Ambito di Trasformazione previsto da P.G.T.</u>	Non adottato Non convenzionato	0.30

Riduzioni per situazioni particolari I₄

INDICE	Riduzioni I ₄
Vincoli di destinazione d'uso aree agricole	0.10
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0.20
Vincolo di inalienabilità per zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo	0,50
Edificabilità pregressa negli Ambiti di Trasformazione previsti dal P.G.T.	0,40
Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico...	1,20
Ambiti degradati	0.80
Ambiti la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza	0.20
In caso di ristrutturazione residenziale (intesa come Volume eccedente l'ampilamento)	0.85 *
<u>Indici di zona di pertinenza negli Ambiti di Trasformazione - previsti dal P.G.T.</u>	da definire caso per caso
Oneri per lavori di adattamento terreno	da definire caso per caso
Presenza di servitù	da definire caso per caso
Vicinanza ad elettrodotti	da definire caso per caso
Lotti interclusi	da definire caso per caso
Presenza di limiti/vincoli di specie	da definire caso per caso

* In caso di ristrutturazione in zona produttiva commerciale, il calcolo verrà effettuato in base alla Slp

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to Avv. Antonella Podavitte

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Avv. Luciano La Commara

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPI GRUPPO CONSILIARI

Certifico che copia di questa deliberazione è stata affissa all'albo pretorio comunale oggi 07/09/2010 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'articolo 124, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

Contestualmente all'affissione all'albo pretorio comunale gli estremi di questa deliberazione sono stati trasmessi ai consiglieri comunali capi gruppo in conformità all'articolo 125 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

Trasmessa in copia ai seguenti uffici:

- TECNICO
- ECONOMICO FINANZIARIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Avv. Luciano La Commara

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(articolo 134, comma 3, del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267)

Certifico che la presente deliberazione, non soggetta al controllo preventivo di legittimità secondo quanto stabilito dall'articolo 126, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, è divenuta esecutiva ad ogni effetto ai sensi dell'articolo 134, comma 3, del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

Li,

IL SEGRETARIO COMUNALE
Avv. Luciano La Commara

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Li, 07/09/2010



IL SEGRETARIO COMUNALE
Avv. Luciano La Commara