



COPIA

N. 143 R.V.

**COMUNE DI OSPITALETTO**  
PROVINCIA DI BRESCIA  
C.A.P. 25035 – Cod. Fisc. 00796430171

*Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale*

**ORIGINALE**

**OGGETTO:** AGGIORNAMENTO STIMA DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U. - ANNO 2014.

L'anno duemilaquattordici addì diciotto del mese di settembre con inizio alle ore 16:45 la Giunta Comunale, convocata nei modi prescritti, si è riunita nella sala delle adunanze nelle persone dei signori:

|                                |              |          |
|--------------------------------|--------------|----------|
| 1) GIOVANNI BATTISTA SARNICO   | SINDACO      | Presente |
| 2) PATRIZIA CHIODELLI          | VICE SINDACO | Presente |
| 3) GIUSEPPE BENIAMINO ANTONINI | ASSESSORE    | Assente  |
| 4) GIUSEPPE DANESI             | ASSESSORE    | Presente |
| 5) MIRCO ALESSANDRO BIGNOTTI   | ASSESSORE    | Presente |
| 6) ALFONSO BORDONARO           | ASSESSORE    | Assente  |

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE DOTT. LUCA SERAFINI.

Il Signor ARCH. GIOVANNI BATTISTA SARNICO, nella qualità di SINDACO, assume la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, invita i convenuti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Premesso:

- Che, ai fini dell'applicazione dell'I.C.I., l'Amministrazione Comunale aveva incaricato un professionista esterno per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili, come definite dal D.Lgs. 504/92, da assumere a riferimento per gli accertamenti dell'I.C.I. relativi agli anni dal 1995 al 2001 compreso;
- Che, con deliberazione G.M. n. 79 del 14.06.2001, era stata approvata la relativa perizia di stima, a firma del Geom. Luca Costa;
- Che per gli anni successivi, dal 2002 al 2013, tali valori sono stati invece determinati annualmente con perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- Che risulta necessario determinare i valori relativi all'anno d'imposta 2014;

Acquisita la perizia di stima dei valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) per l'anno 2014, redatta dal Dirigente dell'Area Servizi Tecnici ed allegata alla presente sotto "B";

Preso atto che in merito alla presente proposta di deliberazione è stato formalmente acquisito il parere favorevole del Dirigente dell'Area Tecnica, Roggero Arch. Maurizio, allegato alla presente sotto "A";

#### DELIBERA

1. Di aggiornare i valori medi di mercato delle aree fabbricabili da assumere a riferimento per gli accertamenti dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) dell'anno 2014, secondo quanto indicato nella relazione di stima allegata alla presente sotto "B".

Letto, confermato e sottoscritto,

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
DOTT. LUCA SERAFINI

**IL SINDACO**  
ARCH. GIOVANNI BATTISTA SARNICO



Ai sensi dell'art. 3 comma 4 della L. 07.08.1990 n. 241 si avverte che contro il presente atto gli interessati possono presentare ricorso al TAR di Brescia, nei termini e modi previsti dal D Lgs. 02/07/2010 n 104 ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.

### RELATA DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 e dell'art. 32, comma 1, della L. 69/2009 viene pubblicata sul sito internet istituzionale del Comune nella sezione "Albo pretorio on-line" dal giorno ~~23 SET. 2014~~

N. REP. *1233*

Ospitaletto, *23 SET. 2014*



IL FUNZIONARIO INCARICATO  
DOTT.SSA ALESSANDRA BUTTICE'

### ESTREMI DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data *04/10/14* per il decorso termine di 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art.134, della Legge n.267/00.

Ospitaletto,

IL FUNZIONARIO INCARICATO  
DOTT.SSA BUTTICE' ALESSANDRA



**COMUNE DI OSPITALETTO**

PROVINCIA DI BRESCIA

C.A.P. 25035 – Cod. Fisc. 00796430171

***Proposta di Deliberazione della Giunta Comunale***

***Pareri***

|                |  |
|----------------|--|
| <b>OGGETTO</b> | AGGIORNAMENTO STIMA DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U.<br>- ANNO 2014 |
|----------------|--|

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>SETTORE<br/>PROPONENTE</b> | AREA UFFICIO TECNICO<br>ALLEGATO "A" ALLA DELIBERA G.C. N. 163 DEL 18/09/14 |
|-------------------------------|---|

|   |  |
|---|--|
| <b>PARERE<br/>REGOLARITÀ<br/>TECNICA:</b> | <p>Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs n. 267/00, si esprime parere in ordine alla <b>regolarità tecnica</b> del presente atto.</p> <p>Ospitaletto, 16/09/2014</p>  <p>IL DIRIGENTE AREA TECNICA<br/>ARCH. MAURIZIO ROGGERO</p> |
|---|--|



# Comune di Ospitaletto

25035 Ospitaletto (BS) Via Rizzi, 24 C.F. e P.IVA 00796430171

[www.comune.ospitaletto.bs.it](http://www.comune.ospitaletto.bs.it) [comune.ospitaletto@legalmail.it](mailto:comune.ospitaletto@legalmail.it)

Allegato <sup>"B"</sup> deliberata n. 113  
del 18/09/14  
IL FUNZIONARIO

N. 17139 PROT. RM/bc

Ospitaletto, 16.09.2014

## PERIZIA DI STIMA DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI COME DEFINITE DAL D. LGS 504/92 - ANNO 2014.

Premesso:

- Che l'Amministrazione Comunale incaricava il Geom. Luca Costa della redazione della Perizia di stima relativa ai valori medi da attribuire alle aree edificabili, site nel territorio comunale, per gli anni dal 1995 al 2001 compreso;
- Che, per gli anni dal 2002 al 2013, tali valori sono stati integrati annualmente con perizie di stima redatte dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- Che occorre procedere ad una nuova stima da riferirsi all'anno 2014 al fine di aggiornare i dati di riferimento;
- A tal fine, il sottoscritto Roggero arch. Maurizio, in qualità di Dirigente dell'Area Servizi Tecnici del Comune di Ospitaletto, ha predisposto la presente perizia di stima utilizzando i medesimi criteri considerati in passato.

### Criteri generali di stima

Considerata la particolare conformazione del territorio edificato ed edificabile in base al Piano Regolatore Generale, non si applica la suddivisione in più zone del territorio comunale in quanto è da ritenersi accettabile il concetto dell'equivalenza dei valori per aree omogenee, indipendente dalla loro ubicazione. In effetti tutti i parametri generali che definiscono il valore di un'area edificabile in un centro abitato, cioè caratteristiche ambientali, fruibilità dei servizi pubblici, fruibilità dei servizi commerciali, viabilità, panoramicità. Caratteristiche architettoniche ecc., sono sostanzialmente simili nelle diverse zone. Questa tesi è sostenibile anche per il tipo di struttura urbana ad unico centro, con pochi nuclei sparsi senza elementi di rottura del tessuto urbano come fiumi, salti altimetrici ecc. e senza vincoli particolari.

Ne consegue che la diversificazione dei valori viene effettuata tenendo conto soltanto delle diverse destinazioni urbanistiche individuate nel PRG.

Scelta del criterio di stima

Trattandosi di un'operazione finalizzata alla determinazione di un valore medio a carattere parametrico ai fini dell'applicazione dell'I.M.U., ritengo che il criterio più adeguato sia quello di determinare il prezzo medio più probabile, nell'ipotesi che il bene possa essere compravenduto, e ciò in ossequio all'art. 5,5 comma del D. Lgs 4504/92, che testualmente riporta:

***5. 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.***

Parametri di riferimento per la stima

Partendo dalle valutazioni della aree acquisite e cedute dall'Amministrazione Comunale, negli anni scorsi negli ambiti delle iniziative pubbliche convenzionate, sia a carattere produttivo che residenziale, e dagli importi indicati negli atti di compravendita depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, nonché sulla base delle conoscenze tecniche professionali personali, sono stati elaborati i valori medi di mercato.

Rispetto alle precedenti stime ed in considerazione dell'anomala contrazione del mercato immobiliare nel periodo di crisi attuale, si ritiene che il valore delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. relativo all'anno 2014 sia il medesimo dell'anno 2013.

Conseguentemente, i valori delle aree fabbricabili da assumere a riferimento per il periodo d'imposta IMU 2014 sono quelli risultanti dalla tabella allegata.

Ospitaletto, 19 Settembre 2014



IL DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI

**Roggero Arch. Maurizio**

**STIMA DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI ICI ANNO 2014**

|  |  |  |  |     |          | da attuare  | convenzionata | opere finite |
|--|--|--|--|-----|----------|-------------|---------------|--------------|
| A - cento storico  |  |  |  |     |          | Da valutare |               |              |
| B1 - aree residenziali esistenti e di completamento media densità  |  |  |  |     |          | € 230,02    |               |              |
| B2 - aree residenziali e di completamento alta densità             |  |  |  |     |          | € 238,50    |               |              |
| B3 - residenziale rada   |  |  |  |     |          |             |               |              |
|  |  |  |  | A   | € 28,62  |             |               |              |
|  |  |  |  | B   | € 58,30  |             |               |              |
|  |  |  |  | C   | € 51,94  |             |               |              |
|  |  |  |  | D   | € 24,38  |             |               |              |
|  |  |  |  | E   | € 55,12  |             |               |              |
|  |  |  |  | F   | € 55,12  |             |               |              |
|  |  |  |  | F1  | € 53,00  |             |               |              |
|  |  |  |  | G   | € 175,96 |             |               |              |
|  |  |  |  | H   | € 136,74 |             |               |              |
|  |  |  |  | I   | € 51,94  |             |               |              |
|  |  |  |  | L   | € 8,80   |             |               |              |
|  |  |  |  | M   | € 44,52  |             |               |              |
|  |  |  |  | N   | € 39,22  |             |               |              |
| B4 - ville e giardini  |  |  |  |     |          | € 206,70    |               |              |
| C1 - zone residenziali di espansione già convenzionate             |  |  |  |     |          |             |               | € 230,02     |
| C2 - zone residenziali di espansione da convenzionare              |  |  |  |     |          |             |               |              |
|  |  |  |  | PA2 |          | € 93,28     | € 172,78      | € 230,02     |
|  |  |  |  | PA3 |          | € 32,86     | € 172,78      | € 230,02     |
|  |  |  |  | PA4 |          | € 61,48     | € 172,78      | € 230,02     |
|  |  |  |  | PA5 |          | € 61,48     | € 172,78      | € 230,02     |
|  |  |  |  | PA6 |          | € 46,64     | € 172,78      | € 230,02     |
|  |  |  |  | PA7 |          | € 61,48     | € 172,78      | € 230,02     |
|  |  |  |  | PA8 |          | € 61,48     | € 172,78      | € 230,02     |
| C3 - residenziale di espansione con media densità da convenzionare |  |  |  |     |          | € 98,58     | € 172,78      | € 230,02     |
| C/D - zona produttiva di riconversione integrata                   |  |  |  |     |          | € 93,28     | € 172,78      | € 230,02     |
| Aree EEP   |  |  |  |     |          | € 51,94     | € 74,20       | € 119,78     |
| D1 - zona produttiva industriale di consolidamento                 |  |  |  |     |          | € 162,18    |               |              |
| D2 - zona produttiva artigianale di consolidamento                 |  |  |  |     |          | € 162,18    |               |              |
| D3 - Terziario commerciale di consolidamenti                       |  |  |  |     |          | € 177,02    |               |              |
| D4 - zona ricettiva ristorativa                                    |  |  |  |     |          | € 177,02    |               |              |
| D6 - zona per attività produttive di espansione da convenzionarsi  |  |  |  |     |          | € 93,28     | € 162,18      | € 162,18     |
| valori in €/mq   |  |  |  |     |          |             |               |              |





