

N. 81 R.V.



**COMUNE DI OSPITALETTO**

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

*Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale*

**COPIA**

**OGGETTO:** AGGIORNAMENTO STIMA DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI  
AI FINI I.M.U. - ANNO 2015.

L'anno duemilaquindici addì ventotto del mese di maggio con inizio alle ore 17:00 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.	ROBERTO MASSARI	ASSESSORE	Presente
4.	GIUSEPPE DANESI	ASSESSORE	Presente
5.	MIRCO ALESSANDRO BIGNOTTI	ASSESSORE	Presente
6.	ALESSANDRO MARIANI	ASSESSORE	Presente

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 risulta necessario aggiornare per l'anno 2015 la stima per la determinazione di un valore medio a carattere parametrico ai fini dell'applicazione dell'I.M.U.

Che l'art. 5.5 comma del D. Lgs 504/92, stabilisce che:” *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.*

Viata la stima predisposta dal responsabile dell' ufficio tecnico comunale in data 14.05.2015, sulla base dalle valutazioni della aree acquisite e cedute dall'Amministrazione Comunale, sulla base dagli importi indicati negli atti di compravendita depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, nonché sulla base del listino immobiliare n° 2/2014 edito dalla Soc. ProBrixia quale azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia riportante i valori minimi e massimi degli immobili in base alla media indicativa dei prezzi praticati nel comune di Ospitaletto nell' ultimo semestre dell'anno 2014, e dato atto che in tale stima sono stati elaborati i valori medi di mercato delle aree fabbricabili da assumere a riferimento per il periodo d'imposta IMU 2015, come risultanti dalla tabella allegata alla perizia stessa, allegata alla presente sotto "B";

Preso atto che in merito alla presente proposta di deliberazione è stato formalmente acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile dell'Area Tecnica ai sensi dell'art. 49 del TUEL, che si allega alla presente sotto la lettera “A”;

Con votazione unanime favorevole resa da tutti i presenti aventi diritto in forma palese;

#### 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 2015, secondo quanto indicato nella relazione di stima allegata alla presente sotto "B".
2. DI dichiarare la presente deliberazione, a seguito di separata ed unanime votazione favorevole espressa in forma palese, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs n. 267/2000

Letto, confermato e sottoscritto,

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to DOTT. LUCA SERAFINI

**IL SINDACO**  
F.to 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 08-06-2015\_\_\_\_\_

N. REP.

Ospitaletto, 08-06-2015

**IL FUNZIONARIO INCARICATO**  
**F.to DOTT.SSA ALESSANDRA BUTTICE'**

#### **ESTREMI DI ESECUTIVITÀ**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 19-06-2015 per il decorso termine di 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art.134, della Legge n.267/00.  
Ospitaletto,

**IL FUNZIONARIO INCARICATO**  
**F.to 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. - ANNO 2015
----------------	--

<b>SETTORE PROPONENTE</b>	<b>AREA UFFICIO TECNICO</b> <b>ALLEGATO "A" ALLA DELIBERA G.C. N. 81 DEL 28-05-2015</b>
-------------------------------	--

<b>PARERE REGOLARITÀ TECNICA:</b>	<p>Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs n. 267/00, si esprime parere Favorevole in ordine alla <b>regolarità tecnica</b> del presente atto.</p> <p>Ospitaletto, 14-05-2015</p> <p>IL DIRIGENTE AREA TECNICA F.to 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)

Ospitaletto, 14.05.2015

## **PERIZIA DI STIMA DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI COME DEFINITE DAL D. LGS 504/92 - ANNO 2015.**

Premesso che risulta necessario procedere ad una nuova stima da riferirsi all' anno 2015 al fine di aggiornare i dati di riferimento, a tal fine, il sottoscritto Roggero arch. Maurizio, in qualità di Dirigente dell' area tecnica del comune di Ospitaletto, ha predisposto la presente perizia di stima:

### 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 delle 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 del listino immobiliare 2/2014 edito dalla Soc. ProBrixia quale azienda speciale della Camera di commercio di Brescia, riportante i valori minimi e massimi degli immobili in base alla media indicativa dei prezzi praticati nel comune di Ospitaletto nell'ultimo semestre dell'anno 2014, e sulla base delle conoscenze tecniche professionali personali, sono stati elaborati i valori medi di mercato delle aree fabbricabili da assumere a riferimento per il periodo di imposta IMU 2015 come risultanti dalla tabella allegata alla presente stima.

Ospitaletto, 14.05.2015

IL DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI  
**Roggero Arch. Maurizio**

STIMA DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU ANNO 2015					
				urbanizzate	da urbanizzare
A-Nuclei di antica formazione				da valutare	da valutare
B1-Ambiti residenziali di completamento a media densità				€/Mc 150	da valutare
B2-Ambiti residenziali di completamento ad alta densità				€/Mc 150	da valutare
B3-Ambiti residenziali di completamento allo stato di fatto				€/Mc 150	da valutare
Aree relative a edifici di valore tipologico-architettonico				da valutare	da valutare
C-Ambiti residenziali soggetti a piani attuativi vigenti				€/Mc 150	da valutare
C/D-Aree produttive di riconversione integrata				da valutare	da valutare
Aree EEP				€/Mq 120	da valutare
D1-Aree produttive industriali di consolidamento				€/Mq 120	da valutare
D2-Aree produttive artigianali di consolidamento				€/Mq 120	da valutare
D3-Aree produttive di contenimento allo stato di fatto				da valutare	da valutare
D4-Aree produttive soggette a piano attuativo vigente e SUAP				€/Mq 120	da valutare
D5-Aree produttive industriali da convenzionarsi				€/Mq 120	da valutare
D6-Aree terziarie-commerciali di completamento				€/Mq 240	da valutare
SP-Servizi esistenti e in previsione				€/Mq 70	da valutare
AT produttivi				da valutare	da valutare


