



COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO

Provincia di Brescia

Piazza Marconi, 3 – 25010 San Zeno Naviglio (BS)
UFFICIO TECNICO COMUNALE - tel. 030 2160555 (selezione passante 3)
e-mail: ufficio.tecnico@comune.sanzenonaviglio.bs.it
pec: protocollo@pec.comune.sanzenonaviglio.bs.it
www.comune.sanzenonaviglio.bs.it

DEFINIZIONE VALORI DELLE AREE AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMU

ANNO 2024

Allegato alla Delibera di Giunta n. 41 del 10/06/2024

1. PREMESSA

L'art. 59, lett. g) del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n° 446 prevede la facoltà per i Comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, ai fini della limitazione del potere di accertamento del Comune stesso qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso.

Il D.Lgs. 30.12.1992, n° 504 contiene all'art. 2, comma 1, lett. b) la definizione di area fabbricabile ai fini I.C.I./I.M.U. e all'art. 5, commi 5 e 6 fissa i criteri di determinazione dei valori di riferimento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili per le medesime aree edificabili.

In base alla predetta normativa di riferimento, un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'approvazione di strumenti attuativi del medesimo.

Il valore impositivo ai fini I.C.I./I.M.U. delle aree fabbricabili è costituito da quello venali 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 le medesime caratteristiche.

2. CRITERIO DI STIMA

Rilevato che non si riscontrano negli ultimi anni rilevanti modifiche in aumento e/o diminuzione del mercato immobiliare nel territorio di San Zeno Naviglio ne in quelli limitrofi, si ritiene di poter aggiornare i valori stabiliti nella Delibera di Giunta n. 119 del 28/12/2022 ai nuovi indici di edificabilità introdotti con l'ultima variante del Piano di Governo del Territorio approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.26 del 27/11/2023 e pubblicata sul BURL n.16 serie avvisi e concorsi in data 17/04/2024, nella quale in via generale gli indici di edificabilità per le zone B e D sono stati incrementati, generando maggior valore delle aree edificabili libere.

Per gli ambiti di trasformazione

3. VALORI AREE LIBERE

Zona B: RESIDENZIALE di COMPLETAMENTO

Vp	Ip	In	Ii	Va
Valore precedente	Indice precedente	Indice nuovo	Incremento dell'indice	Valore Aggiornato (Vp+Ii)
188,96 €/mq	0,50 mq/mq	0,60 mq/mq	20%	226,75 €/mq

Zone D2: PRODUTTIVA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

Vp	Ip	In	Ii	Va
Valore precedente	Indice precedente	Indice nuovo	Incremento dell'indice	Valore Aggiornato (Vp+Ii)
181,84 €/mq	0,50 mq/mq	0,70 mq/mq	40%	254,58 €/mq

Zone D3: COMMERCIALE E DIREZIONALE

Vp	Ip	In	Ii	Va
Valore precedente	Indice precedente	Indice nuovo	Incremento dell'indice	Valore Aggiornato (Vp+Ii)
331,67 €/mq	0,50 mq/mq	0,50 mq/mq	0%	331,67 €/mq

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Responsabile del Servizio: arch. Sara Gennari

4. VALORI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AT.R1

Vr	Ip	In	li	Va
Valore di riferimento	Indice Precedente (IC)	Indice Nuovo (IC)	Incremento dell'indice	Valore Aggiornato (Vp+li)
188,96 €/mq	0,50 mq/mq	0,45 mq/mq	-10%	170,06 €/mq

AT.R3

Vr	Ip	In	li	Va
Valore di riferimento	Indice Precedente (IC)	Indice Nuovo (IC)	Incremento dell'indice	Valore Aggiornato (Vp+li)
188,96 €/mq	0,50 mq/mq	0,45 mq/mq	-10%	170,06 €/mq

AT.P2

Vr	Ip	In	li	Va
Valore di riferimento	Indice Precedente (IC)	Indice Nuovo (IC)	Incremento dell'indice	Valore Aggiornato (Vp+li)
181,84 €/mq	0,50 mq/mq	0,60 mq/mq	20%	218,21 €/mq

AT.P3 SubA

Vr	Ip	In	li	Va
Valore di riferimento	Indice Precedente (IC)	Indice Nuovo (IC)	Incremento dell'indice	Valore Aggiornato (Vp+li)
181,84 €/mq	0,50 mq/mq	0,60 mq/mq	20%	218,21 €/mq

AT.P4

Vr	Ip	In	li	Va
Valore di riferimento	Indice Precedente (IC)	Indice Nuovo (IC)	Incremento dell'indice	Valore Aggiornato (Vp+li)
181,84 €/mq	0,50 mq/mq	0,60 mq/mq	20%	218,21 €/mq

5. VALORI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DOPO L'ATTUAZIONE

I valori definiti nel cap. 4 sono stati calcolati in relazione alle superfici territoriali degli ambiti. Con l'attuazione degli ambiti saranno definite le superfici fondiariae depurate da cessioni per standard urbanistici e viabilità.

Pertanto i valori dovranno essere ricalcolati aggiornando l'indice di edificabilità all'effettiva superficie fondiaria dei lotti e depurando il valore dai costi sostenuti per le urbanizzazioni.

St= Superficie territoriale

Sf= Superficie fondiaria

It= Indice territoriale

If= Indice fondiario

Vt= Valore territoriale

Vf= Valore fondiario

Cut= Costo urbanizzazione territoriale

Cuf= Costo urbanizzazione fondiario

$$If = It \times St/Sf$$

$$Cuf = Cut \times St/Sf$$

$$Vf = Vt \times If/It - Cuf$$

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Responsabile del Servizio: arch. Sara Gennari

6. VALORI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI E NON ATTUATI

PACv1 (ex AT.M15)

Ritenuto l'ambito convenzionato il 26/05/2013 rep. 2078 rogitato dal Segretario Comunale dott.ssa Lamari Maria e ad oggi non attuato mediante richiesta di permesso di costruire delle urbanizzazioni primarie e/o secondarie, e non sono stati modificati gli indici urbanistici, si conferma il valore precedente ovvero **116,43 €/mq**

PACv2 (ex AT.P16)

Ritenuto l'ambito convenzionato il 26/09/2016 rep. 3129 e raccolta 1658 del Notaio Forino in Brescia (BS) e ad oggi non attuato mediante richiesta di permesso di costruire delle urbanizzazioni primarie e/o secondarie, e non sono stati modificati gli indici urbanistici, si conferma il valore precedente ovvero **31,48 €/mq**

7. VALORI AMBITI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

PA1 (ex AT.R2)

L'ambito è un di tipo "residenziale per l'edilizia convenzionata" venduto dal comune mediante asta pubblica e rogitato il 10/02/2022 Rep. 96108 raccolta 27671 del Notaio Cristina Scutra in Gardone Val Trompia (BS) Per un valore pari a € 292.000,00.

Per tale motivo si attribuisce un valore ai fini IMU di **€ 292.000,00**