

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- ❖ Il comma 738, a mente del quale *"...A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ..."*;
- ❖ Il comma 741, lett. d) a mente del quale *"...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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ..."*;
- ❖ Il comma 746, a mente del quale *"...Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ..."*

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Visti gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

Ritenuto quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2020, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Richiamato l'art. 6, comma 4 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 in data 30 giugno 2020, esecutiva ai sensi di legge, il quale individua la Giunta Comunale quale organo deputato all'individuazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

Ritenuto pertanto opportuno procedere in merito;

Vista l'allegata relazione predisposta dall'ufficio tecnico comunale, con la quale sono stati determinati i valori di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2020, redatta tenendo conto e analizzando i dati e delle informazioni desunte:

- a) dai rogiti di compravendita delle aree edificabili;
- b) dalle stime dell'Osservatorio Immobiliare;
- c) dalle quotazioni locali degli immobili in relazione anche alla loro potenzialità edificatoria.

Visto il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visti inoltre:

- il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;
- il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria;

Dato atto che è stato richiesto e formalmente acquisito agli atti :

- il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, reso ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente atto, reso ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Visto lo Statuto comunale,

A voti unanimi resi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

1. **di approvare**, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 738 e ss., della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2020, così come risultano dall'allegata relazione che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **di dare atto** che i valori di cui al precedente punto 1):
 - hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
 - non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;
3. **di attribuire** vigenza ai suddetti valori dal 01 gennaio dell'anno 2020 nonché per le annualità successive fintantoché l'Amministrazione ravvisi elementi che ne richiedano la revisione o l'aggiornamento;
4. **di assicurare**, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria.

Inoltre, stante l'urgenza di procedere in merito, con voti unanimi, espressi nei modi di legge,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 18/08/00, n. 267.

Documento prodotto con sistema automatizzato del Comune di Pallare. Responsabile Procedimento: BACCINO FRANCESCA (D.Lgs. n. 39/93 art.3). La presente copia è destinata unicamente alla pubblicazione sull'albo pretorio on-line

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
Firmato digitalmente
F.to : Sergio COLOMBO

IL SEGRETARIO COMUNALE
Firmato digitalmente
F.to : Dr. PUCCIANO Giovanni

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

li, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE



COMUNE DI PALLARE

PROVINCIA DI SAVONA

PARERE AI SENSI DELL' ART. 49 D.L. VO. 18 AGOSTO 2000, N. 267

**OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN
COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO
2020.**

Il sottoscritto Responsabile del Servizio esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs, 18/08/2000 n. 267 e s.m.i., attestando nel contempo, ai sensi dell'art. 147 - bis , 1° comma, del medesimo D.Lgs., la regolarità e la correttezza dell'atto amministrativo proposto.

Pallare, li 05/08/2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Firmato digitalmente
FRACCHIA GIORGIO



COMUNE DI PALLARE

PROVINCIA DI SAVONA

PARERE AI SENSI DELL' ART. 49 D.L. VO. 18 AGOSTO 2000, N. 267

**OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN
COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO
2020.**

Il sottoscritto Responsabile del Servizio finanziario esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione, rilasciato, ai sensi degli artt. 49 e 147 - bis , 1° comma del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m.i..

Pallare, li 05/08/2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Firmato digitalmente
BACCINO FRANCESCA



COMUNE di PALLARE

Provincia di Savona

Piazza San Marco, 20 - 17043 PALLARE (SV) * Tel 019. 59050 - Fax 019. 590000
Indirizzo E.mail posta@comunedipallare.it - PEC posta@pec.comunedipallare.it

Oggetto:

*Determinazione del più probabile valore di mercato
delle aree edificabili del territorio comunale
di Pallare ai fini dell'applicazione
delle aliquote IMU anno 2020*

Allegato alla Deliberazione Giunta Comunale n° 44 del 6/8/2020

Il Sindaco
(Sergio Colombo)



Il Tecnico Comunale
(Giorgio Fracchia)

Determinazione del più probabile valore di mercato delle aree edificabili del territorio comunale di Pallare ai fini dell'applicazione delle aliquote IMU anno 2020

Premesse di carattere generale:

L'ufficio tecnico comunale

preso atto dei contenuti di cui all'articoli 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- ❖ *Il comma 738, a mente del quale "...A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ...";*
- ❖ *Il comma 741, lett. d) a mente del quale "...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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ...";*
- ❖ *Il comma 746, a mente del quale "...Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ..."*

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Visti gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

Ritenuto quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2020, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Richiamato l'art. 6, comma 4 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 in data 30 giugno 2020, esecutiva ai sensi di legge, il quale individua la Giunta Comunale quale organo deputato all'individuazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

Si prega redigere

la presente relazione al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle aree edificabili del territorio comunale di Pallare ai fini dell'applicazione delle aliquote IMU anno 2020 con validità tacita per gli anni successivi con rivalutazione su base ISTAT.

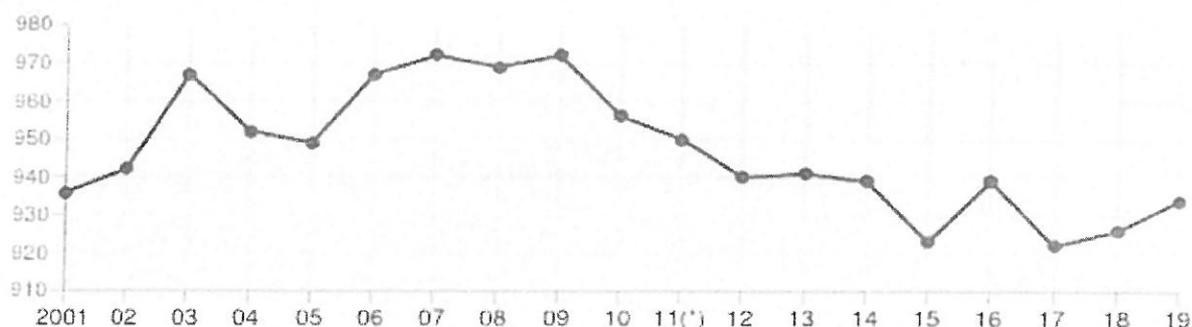
Le valutazioni svolte sono state riferite

- a) ai rogiti di compravendita delle aree edificabili;*
- b) alle stime dell'Osservatorio Immobiliare;*
- c) alle quotazioni locali degli immobili in relazione anche alla loro potenzialità edificatoria*

Il comune di Pallare è posto nell'entroterra della Provincia di Savona in area montana facente parte dell'Alta Val Bormida.

La classe demografica del comune è quella di meno di 10.000 abitanti ed in particolare la popolazione residente ha il seguito il seguente trend sulla base dei dati statistici:

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Pallare** dal 2001 al 2019. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI PALLARE (SV) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-consenso

La tabella in basso riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre

di ogni anno. Vengono riportate ulteriori due righe con i dati rilevati il giorno dell'ultimo censimento della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

<i>Anno</i>	<i>Data rilevamento</i>	<i>Popolazione residente</i>	<i>Variazione assoluta</i>	<i>Variazione percentuale</i>	<i>Numero Famiglie</i>	<i>Media componenti per famiglia</i>
2001	31 dicembre	936	-	-	-	-
2002	31 dicembre	942	+6	+0,64%	-	-
2003	31 dicembre	967	+25	+2,65%	462	2,09
2004	31 dicembre	952	-15	-1,55%	464	2,05
2005	31 dicembre	949	-3	-0,32%	465	2,04
2006	31 dicembre	967	+18	+1,90%	481	2,01
2007	31 dicembre	972	+5	+0,52%	481	2,02
2008	31 dicembre	969	-3	-0,31%	480	2,02
2009	31 dicembre	972	+3	+0,31%	488	1,99
2010	31 dicembre	956	-16	-1,65%	481	1,99
2011 ⁽¹⁾	8 ottobre	960	+4	+0,42%	482	1,99
2011 ⁽²⁾	9 ottobre	957	-3	-0,31%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dicembre	950	-6	-0,63%	482	1,97
2012	31 dicembre	940	-10	-1,05%	473	1,99
2013	31 dicembre	941	+1	+0,11%	465	2,02
2014	31 dicembre	939	-2	-0,21%	461	2,04
2015	31 dicembre	923	-16	-1,70%	454	2,03
2016	31 dicembre	939	+16	+1,73%	456	2,06
2017	31 dicembre	922	-17	-1,81%	449	2,05
2018	31 dicembre	926	+4	+0,43%	448	2,07
2019	31 dicembre	934	+8	+0,86%	452	2,07

(¹) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(²) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(³) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

La popolazione residente a Pallare al Censimento 2011, rilevata il giorno 9 ottobre 2011, è risultata composta da **957** individui, mentre alle Anagrafi comunali ne risultavano registrati **960**. Si è, dunque, verificata una differenza negativa fra *popolazione censita* e *popolazione anagrafica* pari a **3** unità (-0,31%).

Per eliminare la discontinuità che si è venuta a creare fra la serie storica della popolazione del decennio intercensuario 2001-2011 con i dati registrati in Anagrafe negli anni successivi, si ricorre ad operazioni di **ricostruzione intercensuaria** della popolazione.

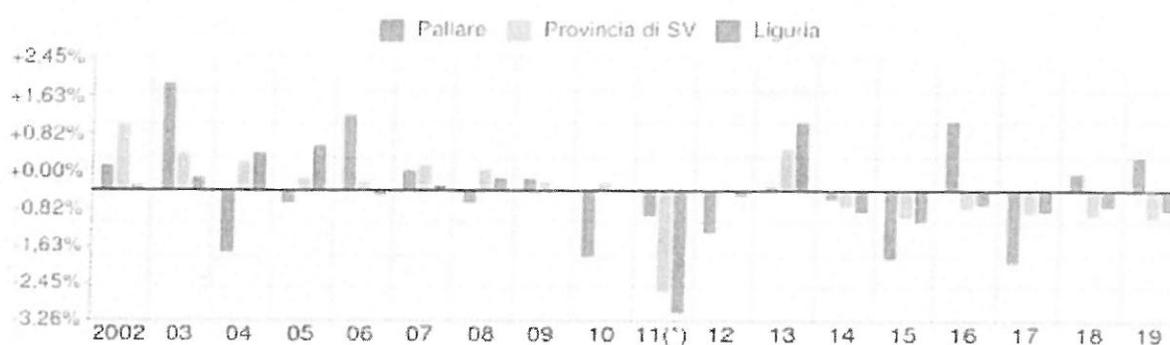
I grafici e le tabelle di questa pagina riportano i dati effettivamente registrati in Anagrafe fino al 31

dicembre 2018.

Dal 2019, grazie al processo di digitalizzazione centralizzata delle anagrafi ed al **Censimento permanente** della popolazione, è stato adottato un nuovo sistema di contabilità demografica, che ha portato ad un ricalcolo annuale della popolazione residente al 1° gennaio. Tale dato differisce da quello al 31 dicembre dell'anno precedente per effetto delle operazioni di riconteggio dei flussi demografici.

Variazione percentuale della popolazione

Le variazioni annuali della popolazione di Pallare espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Savona e della regione Liguria.



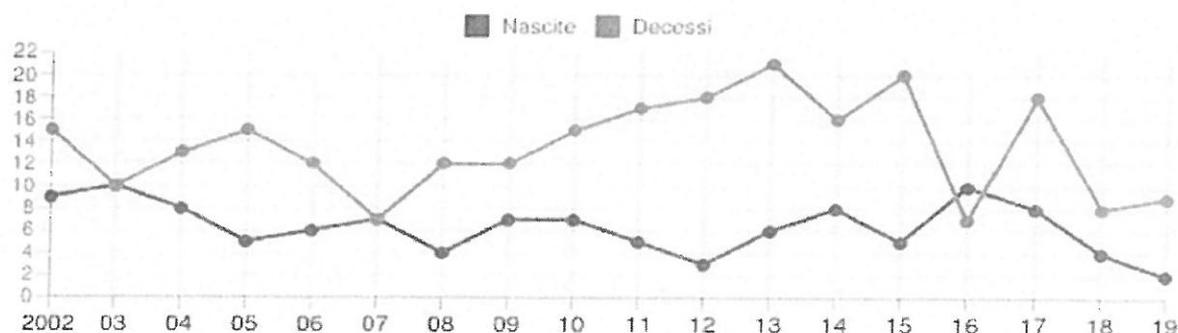
Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI PALLARE (SV) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post censimento

Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale di una popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche **saldo naturale**. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI PALLARE (SV) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2019. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

Anno	Bilancio demografico	Nascite	Variaz.	Decessi	Variaz.	Saldo
------	----------------------	---------	---------	---------	---------	-------

						<i>Naturale</i>	
2002	1 gennaio-31 dicembre	9	-	15	-	-6	
2003	1 gennaio-31 dicembre	10	+1	10	-5	0	
2004	1 gennaio-31 dicembre	8	-2	13	+3	-5	
2005	1 gennaio-31 dicembre	5	-3	15	+2	-10	
2006	1 gennaio-31 dicembre	6	+1	12	-3	-6	
2007	1 gennaio-31 dicembre	7	+1	7	-5	0	
2008	1 gennaio-31 dicembre	4	-3	12	+5	-8	
2009	1 gennaio-31 dicembre	7	+3	12	0	-5	
2010	1 gennaio-31 dicembre	7	0	15	+3	-8	
2011 ⁽¹⁾	1 gennaio-8 ottobre	3	-4	11	-4	-8	
2011 ⁽²⁾	9 ottobre-31 dicembre	2	-1	6	-5	-4	
2011 ⁽³⁾	1 gennaio-31 dicembre	5	-2	17	+2	-12	
2012	1 gennaio-31 dicembre	3	-2	18	+1	-15	
2013	1 gennaio-31 dicembre	6	+3	21	+3	-15	
2014	1 gennaio-31 dicembre	8	+2	16	-5	-8	
2015	1 gennaio-31 dicembre	5	-3	20	+4	-15	
2016	1 gennaio-31 dicembre	10	+5	7	-13	+3	
2017	1 gennaio-31 dicembre	8	-2	18	+11	-10	
2018	1 gennaio-31 dicembre	4	-4	8	-10	-4	
2019	1 gennaio-31 dicembre	2	-2	9	+1	-7	

(¹) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

(²) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

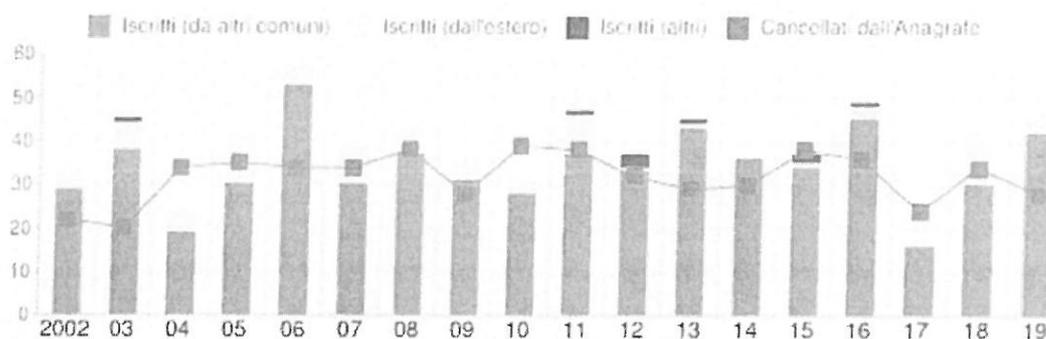
(³) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

Flusso migratorio della popolazione

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Pallare negli ultimi anni.

I trasferimenti di residenza sono riportati come **iscritti** e **cancellati** dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI PALLARE (SV) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La tabella seguente riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2019. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

Anno 1 gen-31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	altri iscritti (*)	PER altri comuni	PER estero	altri cancell. (*)		
2002	29	5	0	22	0	0	+5	+12
2003	38	6	1	20	0	0	+6	+25
2004	19	5	0	28	0	6	+5	-10
2005	30	12	0	35	0	0	+12	+7
2006	53	5	0	32	0	2	+5	+24
2007	30	9	0	32	1	1	+8	+5
2008	37	6	0	34	2	2	+4	+5
2009	31	5	0	27	1	0	+4	+8
2010	28	3	0	38	1	0	+2	-8
2011 (1)	24	8	0	18	2	0	+6	+12
2011 (2)	13	1	1	14	0	4	+1	-3
2011 (3)	37	9	1	32	2	4	+7	+9
2012	33	1	3	31	1	0	0	+5
2013	43	1	1	27	0	2	+1	+16
2014	36	0	0	28	2	0	-2	+6
2015	34	1	2	38	0	0	+1	-1

2016	45	3	1	35	0	1	+3	+13
2017	16	1	0	20	4	0	-3	-7
2018	30	12	0	31	0	3	+12	+8
2019	42	3	0	25	3	0	0	+17

(*) sono le iscrizioni/cancellazioni in Anagrafe dovute a rettifiche amministrative.

(¹) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

(²) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

(³) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

Il mercato immobiliare dalle premesse sui dati statistici della popolazione risulta molto limitato e pochi i trasferimenti di proprietà soprattutto finalizzati all'edificazione così come succede nei paesi vicini.

Metodo di stima

Il metodo di stima che si ritiene opportuno adottare, trattandosi di valutazioni di carattere generale da applicarsi indistintamente a tutte le realtà simili nell'ambito del territorio comunale, prende in considerazione la potenzialità edificatoria, sulla base dei contenuti delle vigenti norme del Piano Regolatore Generale approvato.

In particolare si rileva che in Piano Regolatore Generale, in relazione al disegno edilizio e urbanistico, fissa una diversa potenzialità edificatoria in relazione ai parametri e agli indici puntuali per ciascuna zona.

Alla luce di ciò, dalle valutazioni di dettaglio svolte sulla base dei criteri indicati in premessa, si fissa

- *quale valore base del le aree edificabili ricadente in condizioni ordinarie di edificabilità per aree ad indice di zona pari a 1,00 mc/mq Euro 35,00 al mq*
- *quale valore base delle aree edificabili ricadenti in area Industriale / Artigianale in condizioni di ordinarità già urbanizzate con rapporto di copertura pari ad 40% dell'area del lotto Euro 12,00 al mq.*

Sulla base di questi valori di riferimenti si è elaborato un metodo automatico di stima che tiene conto:

- 1. dei parametri edilizi / urbanistici generali di ciascuna area;*
- 2. dalla capacità edificatoria determinata in relazione all'indice di zona;*
- 3. dalle dimensioni e dalle caratteristiche dimensionali del lotto (manica minima) posta in relazione alle norme edilizie al fine di valutare il potenziale edificatorio.*

Le valutazioni tengono conto dei contenuti delle precedenti stime già base per la determinazione delle imposte comunali.

Annualmente si ritiene di dover fissare la validità dei dati, sulla base della rivalutazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Metodo di calcolo automatico

Per rapportare i valori base alle realtà di ciascuna area edificabile individuata dal Vigente Piano Regolatore Generale si è elaborato un calcolo automatico così come qui di seguito indicato:

Probabile prezzo di mercato di un terreno in condizioni ordinarie di edificabilità per aree edificabile con

potenzialità edificatoria in tutte le zone classificate edificabili rapportata a 1,00 mc/mq nell'abito del comune da assumere quale prezzo base stabilita a seguito delle contenute nelle premesse e determinato sulla base del metodo di stima

Euro/mq 35,00

Imposizioni di vincoli, obblighi, parametri edilizi / urbanistici che di fatto limitano in modo sostanziale la possibilità edificatoria – obbligo di strumenti attuativi di dettaglio.

Coefficiente di riduzione 0,40

Potenziale edificatorio dell'area in relazione all'indice urbanistico di

Indice di zona 1,00 mc/mq	Coefficiente di riduzione 1,00
Indice di zona 0,80 mc/mq	Coefficiente di riduzione 0,80
Indice di zona 0,75 mc/mq	Coefficiente di riduzione 0,75
Indice di zona 0,50 mc/mq	Coefficiente di riduzione 0,50
Indice di zona 0,30 mc/mq	Coefficiente di riduzione 0,30

Caratteristiche dimensioni del lotto (manica minima) in relazione all'ipotetica edificazione.

Manica minima uguale o superiore a 20 metri	Coefficiente di riduzione 1,00
Manica minima compresa tra 15 metri e 19,99 metri	Coefficiente di riduzione 0,70
Manica minima inferiore a 15 metri	Coefficiente di riduzione 0,50

Probabile prezzo di mercato di un terreno in condizioni ordinarie di edificabilità per aree ricadenti in area Industriale / Artigianale in condizioni di ordinarietà già urbanizzate con rapporto di copertura pari ad 40% dell'area del lotto.

Euro/mq 12,00

Imposizioni di vincoli, obblighi, parametri edilizi / urbanistici che di fatto limitano in modo sostanziale la possibilità edificatoria – obbligo di strumenti attuativi di dettaglio – aree da urbanizzare

Coefficiente di riduzione 0,50

Seguono tabelle di dettaglio metodo di calcolo

tecnico Comunale
(geom. Giorgio Fracchia)

