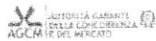




Fraternità Sistemi
Impresa Sociale - Società Cooperativa Sociale



Rating di legalità
★ ★ ★



Impresa
Socialmente Responsabile
UNI ISO 26000:2010

Fraternità Sistemi
Impresa Sociale
Società Cooperativa

Via Rose di Sotto, 61
25126 - Brescia
Tel. 0308359400

Fax 0308359499
www.fraternitasistemi.it
info.sistemi@fraternita.it
protocollo@pec.coopsistemi.it

C.F. e P.IVA 02383950983
Registro Imprese
Brescia 02383950983
CCIAA REA BS 445053

Sedi Operative:
Via Rose di Sotto, 61
25126 Brescia (BS)

Esattoria:
Via Presolana, 54
25126 Brescia
Tel. 0308359410
Fax 030290155

Brescia li, 25/05/2016

Prot. SIS/2708/2016

UNIONE DEI COMUNI
TERRE DI PIANURA

PROT. GEN. N. 4712

IN DATA 26/05/2016

PROTOCOLLO

Spett.le UNIONE dei COMUNI
Terre di Pianura
Responsabile dell'ufficio
Tributi Associato
Dott. Riccardo Barbaro

A conferma degli accordi operativi delineati in questi giorni con gli uffici competenti e come previsto dalla contrattualizzazione in essere, trasmetto la presente accompagnatoria con la relativa revisione di stima.

L'occasione è gradita per porgere Distinti Saluti.

Il Responsabile del Distretto Operativo Tributario
F.to Ricchini Cristiano



Concessionario della liquidazione,
accertamento e riscossione.
Iscrizione albo concessionari MEF n. 156

RELAZIONE DI STIMA PER L'AGGIORNAMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA UNICA COMUNALE 2016

Introduzione

La presente relazione è redatta allo scopo di aggiornare i valori venali medi delle aree edificabili rispetto alle valutazioni già eseguite da professionisti incaricati dal Comune e fatte proprie dalla Giunta Comunale con deliberazione numero 106 del 12.12.2012.

I valori resi con il presente studio sono suscettibili di differente apprezzamento in sede di valutazione del singolo lotto o comparto, in particolar caso per le zone non consolidate soggette a specifico strumento attuativo, sia in aumento rispetto a quanto oggi indicato (zone di pregio o di elevata strategicità commerciale) che in diminuzione (strumenti attuativi soggetti a particolari oneri). Le valutazioni puntuali verranno effettuate dall'ufficio sia in sede di attività di accertamento, che in contraddittorio con l'utenza che ne faccia richiesta.

Metodologia e sviluppo del dato

Non essendosi riscontrate particolari criticità, né nella gestione ordinaria dell'ufficio né nel corso delle attività di accertamento svolte dai funzionari preposti, non si ravvisa alcuna necessità di revisione delle metodologie di stima già dettagliatamente esposte nell'allegato 1 della richiamata deliberazione di G.C. num. 106/2012, a cui si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Tuttavia da un'analisi dei dati pubblicamente resi disponibili dall'O.M.I., nonché dal confronto con le realtà del territorio, è emerso come, rispetto al mercato "fotografato" nel 2012, la situazione per l'anno 2016 sia sicuramente mutata, e si rende quindi doverosa una revisione generale dei valori stimati.

Da tale esame emerge la seguente situazione:

ZONIZZAZIONE	VALORE MEDIO
ZONA n. 1: Capoluogo Centro	
Residenziale	€ 2.690,00 € 2.600
Commerciale - Direzionale	€ 2.575,00 € 2.400
Produttiva	€ 1.065,00 € 958,50
ZONA n. 2: Mezzolara	
Residenziale	€ 2.380,00 € 2.100
Commerciale - Direzionale	€ 2.170,00 € 1.900
Produttiva	€ 1.025,00 € 922,50
ZONA n. 3: Cento	
Residenziale	€ 2.380,00 (invariato)
Commerciale - Direzionale	€ 2.170,00 € 2.050
Produttiva	€ 1.025,00 € 922,50
ZONA n. 4: Agricola (Vedrana, Vigorso, Prunaro, Maddalena, Armarolo, Bagnarola)	
Residenziale	€ 2.275,00 € 2.100

Commerciale – Direzionale	€ 1.780,00 € 1.600
Produttiva	€ 936,00 € 842,40
ZONA n. 5: Dugliolo	
Residenziale	€ 2.055,00 € 1.900
Commerciale - Direzionale	€ 1.770,00 € 1.590
Produttiva	€ 933,00 € 839,70

A tali valori vengono applicate le medesime percentuali di raccordo fra il valore medio di vendita del prodotto finito e quello dell'area edificabile (c.d. "coefficiente di incidenza dell'area") già indicate nella precedente deliberazione 106/2012.

In applicazione di tali parametri, le valutazioni delle aree edificabili vengono riviste come segue:

1. Aree in corso di attuazione ai sensi del previgente P.R.G.

DESTINAZIONE D'USO		CAPOLUOGO 1	MEZZOLARA 2	CENTO 3	AGRICOLA 4	DUGLIOLO 5
RESIDENZIALE						
Zone di completamento	mq/Sc	€ 473,60 € 457,60	€ 380,96 € 336,00	€ 380,96 (invariato)	€ 364,40 € 336,00	€ 296,40 € 273,60
Zone di espansione	mq/Sc	€ 387,20 € 374,10	€ 302,28 € 267,10	€ 302,28 (invariato)	€ 289,17 € 266,80	€ 214,37 € 198,00
COMMERCIALE DIREZIONALE						
Zone di completamento	mq/Sc	€ 360,92 € 336,00	€ 334,52 € 288,80	€ 334,52 € 311,60	€ 319,96 € 288,00	€ 262,88 € 235,30
Zone di espansione	mq/Sc	€ 275,26 € 255,60	€ 251,24 € 216,60	€ 251,24 € 233,80	€ 240,29 € 216,10	€ 177,50 € 157,80
PRODUTTIVO						
Zone di completamento	mq/Sc	€ 171,08 € 153,97	€ 163,96 € 147,56	€ 163,96 € 147,56	€ 142,56 € 128,30	€ 134,32 € 120,89
Zone di espansione	mq/Sc	€ 105,51 (invariato)*	€ 101,11 (invariato)*	€ 101,11 (invariato)*	€ 96,71 (invariato)*	€ 79,78 (invariato)*

* Per le zone di espansione produttiva si prevede l'invarianza del valore, viste le peculiarità dei progetti industriali di espansione previsti dallo strumento urbanistico. Sarà ad ogni modo possibile per l'ufficio, in caso di particolari e motivate situazioni, applicare eventuali correttivi in casi specifici.

2. Aree a intervento diretto o tramite P.O.C.

DESTINAZIONE D'USO		CAPOLUOGO 1	MEZZOLARA 2	CENTO 3	AGRICOLA 4	DUGLIOLO 5
RESIDENZIALE						
Zone di completamento	mq/Su	€ 592,00 € 572,00	€ 476,00 € 420,00	€ 476,00 (invariato)	€ 454,40 € 420,00	€ 369,60 € 342,00
Zone di espansione	mq/Su	€ 484,00 € 467,60	€ 378,40 € 333,90	€ 378,40 (invariato)	€ 360,80 € 333,50	€ 267,52 € 247,50
COMMERCIALE DIREZIONALE						
Zone di completamento	mq/Su	€ 451,20 € 420,00	€ 417,60 € 361,00	€ 417,60 € 389,50	€ 400,00 € 360,00	€ 328,00 € 294,10
Zone di espansione	mq/Su	€ 343,20 € 319,50	€ 313,28 € 270,80	€ 313,28 € 292,20	€ 300,08 € 270,10	€ 220,00 € 197,30
PRODUTTIVO						
Zone di completamento	mq/Su	€ 188,19 € 169,37	€ 180,36 € 162,32	€ 180,36 € 162,32	€ 156,82 € 141,14	€ 147,75 € 132,98
Zone di espansione	mq/Su	€ 116,06 (invariato)*	€ 111,22 (invariato)*	€ 111,22 (invariato)*	€ 106,38 (invariato)*	€ 87,75 (invariato)*

* Per le zone di espansione produttiva si prevede l'invarianza del valore, viste le peculiarità dei progetti industriali di espansione previsti dallo strumento urbanistico. Sarà ad ogni modo possibile per l'ufficio, in caso di particolari e motivate situazioni, applicare eventuali correttivi in casi specifici.

3. Aree inserite in PSC come ambiti per nuovi insediamenti

In funzione della revisione in corso delle superfici e delle effettive caratteristiche delle aree per nuovi insediamenti, anche alla luce delle linee strategiche adottate dal Comune di Budrio con deliberazione di Consiglio Comunale numero 40 del 28.07.2014, che, pur non ancora recepite in effettiva variante del PSC, impattano sul valore venale dei suoli in esame, già colpiti dal fisiologico calo di valore venale delle aree destinate ad interventi residenziali.

ANS.C Capoluogo 9,3 €/mqST

A_NS.C Mezzolara 7,50 3 €/mqST

ANS.C Dugliolo 5,25 3 €/mqST

APS.N2 3 (invariato) €/mqST

Le valutazioni qui esposte hanno validità sino alla data di eventuale approvazione del nuovo strumento di pianificazione urbanistica che ridefinisca dimensioni e potenzialità di tali zone.