RELAZIONE TECNICA DI INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMU. ANNO 2022.

Oggetto della presente relazione è la determinazione nell'anno 2022 del valore di riferimento delle aree con potenzialità edificatoria ai fini IMU come individuate dal PGT vigente a partire dal 25/05/2022.

Le aree edificabili sono specificatamente individuate con relativi indici fondiari nelle tavole del piano delle regole del PGT approvato definitivamente con deliberazione del consiglio comunale n. 29 del 20 aprile 2022 e con pubblicazione di approvazione sul BURL in data 25 maggio 2022 come segue:

- Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente **residenziale** di contenimento dello stato di fatto – **R1**;
- Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente **residenziale** identificati con il tessuto consolidato ad alta densità – **R2**;
- Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente **residenziale** identificati con il tessuto consolidato a media densità – **R3**;
- Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente **residenziale** identificati con il tessuto consolidato a bassa densità – **R4**;
- Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente **residenziale** interessati da pianificazione attuativa in itinere – **R5**;
- Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente **produttiva** – **P1**;

Gli ambiti di trasformazione (AdT) sono individuati graficamente nelle tavole del piano delle regole e normati attraverso le specifiche schede contenute nel Documento di piano.

Criteri di valutazione delle aree

Il valore delle aree edificabili (R1, R2, R3, R4, R5, P1) è determinato sulla base del valore base di riferimento parametrato alle caratteristiche dell'area secondo le modalità e la misura definiti successivamente.

Il valore base di riferimento è ottenuto considerando i valori minimi contenuti nel "listino dei valori degli immobili" pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Brescia, rilevazione maggio 2022.

Il valore dell'area è determinato parametrando il valore di riferimento per i diversi ambiti territoriali sulla base degli elementi e delle modalità di calcolo riportati nella successiva tabella:

Riferimento Borsa Immobiliare di Brescia Comune di Nave		
RESIDENZIALE		
Valore minimo delle aree urbanizzate	100,00 €/mc	

PRODUTTIVO		
Valore minimo delle aree urbanizzate	115,00 €/mq	
Determinazione valore terreni per ambiti territoriali del PdR		
	Indice mc/mq	Valore lotto
R1 – i.f. 0,40 mq/mq	1,2	**€ 120,00 mq**
R2 – i.f. 0,65 mq/mq	1,95	**€ 195,00 mq**
R3 – i.f. 0,50 mq/mq	1,50	**€ 150,00 mq**
R4 – i.f. 0,40 mq/mq	1,2	**€ 120,00 mq**
R5 – i.f.: come da convenzione	come da convenzione	**da determinarsi**
P1 - i.f. 1 mq/mq	---	**€ 115,00 mq**

Valore di riferimento ambiti di trasformazione 2022

Per la stima degli ambiti di trasformazione vengono riportati i valori indicati nelle NTA del Documento di Piano del PGT vigente.

Ambito di trasformazione DdP	Valore area **ante trasformazione** €/mq	Valore area **trasformata** €/mq
AT01	**€ 20,00/mq**	**€ 56,43/mq**
AT02	**€ 20,00/mq**	**€ 100,00/mq**
AT03	**€ 30,00/mq**	**€ 51,62/mq**
AT11	**€ 30,00/mq**	**€ 66,15/mq**
AT12	**€ 30,00/mq**	**€ 63,75/mq**
AT13	**€ 20,00/mq**	**€ 82,75/mq**

Valore di riferimento zone per servizi pubblici e di interesse pubblico 2022

Per quanto riguarda il valore di dette aree si aggiorna quanto determinato nella relativa relazione tecnica del 2013 a firma dell'ing. Abondio aggiornando il valore agricolo medio riprendendolo dalla tabella dei valori agricoli medi dei terreni riferiti all'anno 2021 (fonte Commissione Provinciale Espropri di Brescia).

Valore agricolo medio	Coefficiente moltiplicatore	Valore medio IMU
€ 3,40/mq	3,50	**€ 11,90/mq**

Nave, 31 ottobre 2022

IL RESPONSABILE DELL'UNITA'
TECNICA URBANISTICA
arch. Davide Datteri

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. D.P.R. n. 445/2000 e D. Lgs. n. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)