



RELAZIONE

IMPOSTA MUNICIPALE UNICA – CRITERI E DETERMINAZIONE VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI.

La presente relazione ha lo scopo di aggiornare e/o confermare il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, da applicare ai fini dell'imponibile dell'imposta comunale unica (IMU) riprendendo le valutazioni già oggetto delle relazioni redatte da questo ufficio in data 28 dicembre 2008 e che si riportano:

“...omissis...”

Il Comune di Gaglianico si è sviluppato in modo molto intenso nel periodo compreso tra gli anni sessanta e settanta del secolo scorso conseguente al trasferimento delle attività produttive dalle vallate limitrofe; lungo le principali arterie e attorno ai vecchi nuclei frazionali, tale sviluppo ha portato alla realizzazione di un considerevole numero di edifici a carattere industriale e commerciale, unitamente alla realizzazione di unità abitative, con un conseguente aumento del numero degli abitanti.

Addensamenti commerciali, terziari e industriali sono particolarmente riconoscibili in ambito esterno al tessuto residenziale e, in particolare, lungo le due strade extraurbane che attraversano il comune con direzione nord-sud, ossia le vie Cavour e Gramsci/Matteotti.

In considerazione del fatto che l'individuazione del valore venale dell'area è suscettibile di interpretazioni soggettive e costituisce, pertanto, materia di possibili controversie tra il Comune e i contribuenti, l'art. 59, primo comma, lettera g) del d.Lgs. 15/12/1997 n. 446, ha dato facoltà ai Comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.

...omissis...”

In relazione alle diverse destinazioni urbanistiche del Piano Regolatore Comunale, si confermano le valutazioni adottate con le precedenti analisi sulle varie destinazioni urbanistiche dello strumento urbanistico vigente, volte a definire quali di queste, in funzione della tipologia e della capacità edificatoria specificate nelle Norme di Attuazione, possano essere considerate edificabili o meno. Analogamente a quanto ritenuto in passato non sono valutate ai fini dell'imposta:

“...omissis...”

le aree interne ai Nuclei di Antica Formazione e gli ambiti monumentali, poiché hanno capacità edificatoria nulla o limitata, né le aree libere classificate quali “Aree Edificate Residenziali” poiché hanno una limitata capacità edificatoria e non possono essere equiparate alle aree edificabili.

...omissis...”

Ai fini di una corretta valutazione delle aree effettivamente edificabili, il territorio comunale, nell'ambito extra agricolo, possa essere suddiviso in due diverse parti omogenee: l'una a carattere prettamente residenziale, l'altra a carattere industriale e/o terziario commerciale. Non si ritiene che altre suddivisioni del territorio possano, pertanto, essere considerate se non per quanto riguarda la classificazione dello strumento urbanistico vigente.

“...omissis...”

Il valore minimo da applicare, è stato ricavato da una sintetica analisi di mercato, in considerazione di tutti gli elementi che si possono considerare comparativi e ai quali occorre far riferimento (elementi questi desunti da vendite e/o valutazioni di beni simili), nonché nella “Rilevazione indicativa dei prezzi medi degli immobili in Provincia di Biella”, effettuata dalla locale Camera di Commercio quale supplemento al “Listino dei prezzi all'ingrosso dei materiali da costruzione” contenente le quotazioni medie al metro quadrato rilevate nel corso dell'anno.

...omissis...”

In considerazione ai prezzi del mercato immobiliare nel territorio di Gaglianico, secondo quanto sopra esposto e ad ogni altra considerazione in merito, anche non esplicitamente indicato, e tenuto conto della formale rinuncia

UFFICIO TECNICO



Comune di Gaglianico

alla capacità edificatoria, inoltrata da alcuni proprietari di suoli a vocazione produttiva, quale riflesso della maggiore contrazione di tale mercato immobiliare, si ritiene che i valori unitari a metro quadrato, da applicare alle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica sugli Immobili, possa essere confermato/aggiornato come segue:

Aree aventi destinazione d'uso residenziale

| Tipologia uso del suolo | PRG vigente | 2014 €/m ² | 2015 €/m ² |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Aree di completamento | B2 | 40,00 | 40,00 |
| Aree per nuove costruzioni accessorie non pertinenziali | B3 | 20,00 | 20,00 |
| Aree di trasformazione | B4 | 40,00 | 40,00 |
| Aree per nuova edificazione | C1 | 35,00 | 35,00 |

Aree aventi destinazione d'uso produttiva

| Tipologia uso del suolo | PRG vigente | 2014 €/m ² | 2015 €/m ² |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Insedimenti produttivi esistenti che si confermano | D1 | 35,00 | 30,00 |
| Aree per nuovi insediamenti produttivi | D2 | 40,00 | 30,00 |

Aree aventi destinazione d'uso terziaria

| Tipologia uso del suolo | PRG vigente | 2014 €/m ² | 2015 €/m ² |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Insedimenti commerciali e direzionali esistenti che si confermano | D3 | 55,00 | 55,00 |
| Aree per nuovi insediamenti commerciale e direzionali | D4 | 60,00 | 60,00 |
| Area fieristico espositiva "Biella Fiere" | D5 | 60,00 | 60,00 |
| Aree per stazioni di servizio | D7 | 30,00 | 30,00 |

I valori relativi agli insediamenti produttivi che si confermano, a quelli relativi alle aree per insediamenti commerciali e direzionali esistenti e a quelli dell'area fieristico espositiva, sono riferite a porzioni di terreno di proprietà utilizzabili per l'ampliamento di attività funzionali aventi una consistenza tale da giustificare i valori di mercato.

Aree aventi destinazione per usi pubblici:

| Tipologia uso del suolo | PRG vigente | 2014 €/m ² | 2015 €/m ² |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Aree per attrezzature e servizi pubblici | F | 6,00 | 6,00 |
| Attrezzature per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale | D6 | 20,00 | 20,00 |

Gaglianico, gennaio 2018



Il Responsabile del Servizio
ing. Paolo Manuele Zoroddu
IN ORIGINALE FIRMATO

UFFICIO TECNICO