



COMUNE di CASALEONE

Provincia di Verona

Via Vittorio Veneto, 61 – Tel. 0442-328.711 – Fax 0442-328.740 – C.F. e P. IVA 00659900237

ANNO 2008

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DI AREE FABBRICABILI E FABBRICATI SOTTOPOSTI AD INTERVENTI DI RECUPERO, AI FINI I.C.I.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

rende noto

Ai sensi dell'art. 5 comma 5 dei D. Lgs. N° 504/1992, la valutazione delle aree fabbricabili deve essere effettuata con riferimento al valore venale in comune commercio, al 1° gennaio dell'anno.

Pertanto il contribuente, per quantificare l'imposta dovuta deve annualmente effettuare, una stima della propria area.

Anche per l'anno 2008 l'Amministrazione comunale, per agevolare il cittadino in questo difficile adempimento, si è attivata al fine di fornire i parametri di valutazione legati alla determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili.

A seguito di un approfondimento delle problematiche legate all'attribuzione di valori di mercato ad aree fabbricabili facenti parte di zone di completamento, di espansione e di pertinenza di fabbricati oggetto di interventi di recupero, la Società Ellenia s.n.c., con sede in Ostiglia (MN), su incarico dell'Amministrazione Comunale, ha provveduto ad aggiornare i valori di stima e i riferimenti alle diverse zone omogenee del P.R.G..

Gli immobili presenti sul territorio comunale sono stati distinti in due macro categorie, 1) AREE FABBRICABILI e 2) FABBRICATI SOTTOPOSTI A INTERVENTI DI RECUPERO, all'interno delle quali sono state individuate sotto categorie, definite sulla base delle classificazioni del P.R.G. e della tipologia immobiliare, a cui ricondurre il bene al fine di calcolare la base imponibile I.C.I.

1) AREE FABBRICABILI

Le zone omogenee, derivanti dalla suddivisione del territorio operata dal P.R.G., sono trattate in modo diversificato, a seconda che si tratti di zone di completamento, di espansione o adibite a servizi (es. strade, parcheggi, verde pubblico, ecc.).

In base a queste tre classificazioni, il valore di mercato di un'area, a seconda della sua posizione e della sua appartenenza ad una o ad un'altra zona omogenea, può essere ricondotto ad uno o più valori espressi nelle seguenti tabelle:

TABELLA "A"

TIPO	ZONA OMOGENEA DI P.R.G.	VALORI DI MERCATO €/mq. ANNO 2008
1	A1-A2 Edilizia civile... - Corti	108,00
2	B1 (Completamento semintensivo)	99,00
3	B2.1 (Completamento intensivo)	105,00
4	B2.2 (Completamento intensivo dei corridoi commerciali)	92,00
5	C1 (Completamento estensivo)	79,00
6	C2 (Espansione estensiva)	€/mq. vedi Tabella A1
7	D1.1 (Produttivo di completamento)	53,00
8	D2.1 (Produttivo di espansione)	€/mq. vedi Tabella A1
9	D4 (Insediamenti agroindustriali)	€/mq. vedi Tabella A1
10a	E4 Centri rurali, valore transitorio, come da variante adottata, in attesa di definitiva approvazione	45,00
10b	E4 Centri rurali	64,00
11	Fi (Aree per l'istruzione)	23,00
12	Fs (Spazi pubblici pedonalizzati...)	20,00
13	Pp (Aree a parcheggio)	20,00
14	Ft (Aree per impianti e servizi tecnici)	23,00

I valori sopra esposti sono riferiti al mq. di area fabbricabile, posta nel Capoluogo e perfettamente utilizzabile.

Considerando che la morfologia dell'area e la sua ubicazione incidono sul valore di mercato della stessa, sono stati introdotti coefficienti correttivi utilizzabili nei casi in cui la proprietà sia ubicata in frazione (Tabella B) e/o non sia pienamente sfruttabile (Tabella C), come semplifica negli esempi successivi.

TABELLA "B"

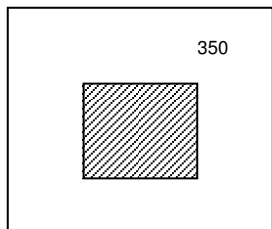
N°	DESCRIZIONE	ZONA RESIDENZIALE COEFFICIENTE DI MULTIPLICAZIONE
F1	Frazione di Sustinenza e zone periferiche	0,80
F2	Zone con difficoltà di attuazione	0,90

TABELLA "C"

N°	TIPO	COEFFICIENTE
A)	POSSIBILITA' EDIFICATORIA COMPLETA	1,0
B)	POSSIBILITA' EDIFICATORIA CONDIZIONATA	0,8
C)	POSSIBILITA' EDIFICATORIA INESISTENTE	0,6

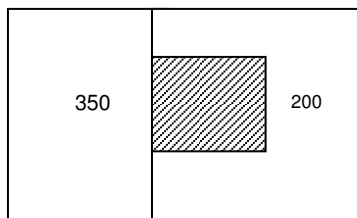
Esempi di aree a cui applicare le riduzioni A) B) e C) contenute nella tabella "C"

A) POSSIBILITA' EDIFICATORIA COMPLETA



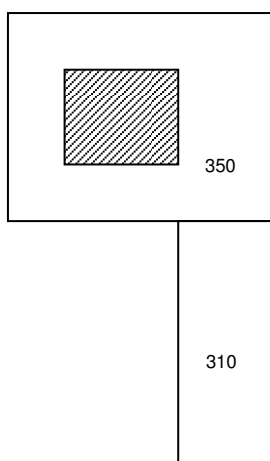
Lotto di terreno di dimensioni regolari e superficie minima uguale o superiore a quanto previsto da P.R.G., per cui è consentita un'agevole edificazione.

B) POSSIBILITA' EDIFICATORIA CONDIZIONATA



Lotto di terreno con morfologia o superficie tali da permetterne lo sfruttamento una volta annesso ad altra area, o altra proprietà (in questo caso il mapp. 350 può essere sfruttato solo costruendo in aderenza al mapp. 200) .

C) POSSIBILITA' EDIFICATORIA INESISTENTE



Appezamento di terreno, individuato da mappale specifico (310), identificato da P.R.G. come edificabile, ma non sfruttabile in quanto adibito a funzione specifica di accesso ad uno o più immobili, di verde di pertinenza, o inserito in fasce di rispetto che ne vincolano l'edificabilità.

TABELLA "A1" ZONE OMOGENEE D'ESPANSIONE

TIPO	ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	LIVELLO DI URBANIZZAZIONE	VALORI DI MERCATO €/mq. ANNO 2008
2a	B1	PN 5.6 "F.lli Berardo via Colombara"	Area urbanizzata	75,00
5a	C1	PN 8 "Via S. Biagio"	Area urbanizzata	46,50
5b	C1	NE 8 "Via Marconi"	Area urbanizzata	46,50
6a	C2	"Lott.ne Venera 1"	Area urbanizzata	80,00
6b	C2	"Lott.ne Venera 2"	Area non urbanizzata	40,00
6c	C2	PN 6 "Cadallora"	Area non urbanizzata	40,00
6d	C2	PN 7.1 "Via Oppi"	Area non urbanizzata	36,00
6e1	C2	PN 7.2 "Via Oppi" intervento pubblico lotti liberi	Area urbanizzata	75,00
6e2	C2	PN 7.2 "Via Oppi" intervento pubblico lotti vincolati	Area urbanizzata	60,00
6f	C2	PN 9 "Vallette"	Area non urbanizzata	39,50
6g	C2	PN 10.1 "Borghetto"	Area urbanizzata	59,00
6h	C2	PN 10 "Borghetto"	Area non urbanizzata	30,00
6i	C2	PN 11 "Sustinenza Est"	Area non urbanizzata	28,50
6l	C2	PN 12.2 "Pralungo"	Area non urbanizzata	27,00
6m	C2	PN 12.1 "Le Corti"	Area urbanizzata	54,00
6n	C2	PN 13.1 "Via S. Giovanni Bosco"	Area non urbanizzata	26,00
6p	C2	NE 13 "P.d.I. Politex"	Area urbanizzata	79,00
8a1	D2.1	PN1.1 "P.d.I. Venera 1" intervento pubblico lotti liberi	Area urbanizzata	65,00
8a2	D2.1	PN1.1 "P.d.I. Venera 1" intervento pubblico lotti vincolati	Area urbanizzata	56,00
8b	D2.2	PN1.2 "P.d.I. Rabbiosa"	Area non urbanizzata	32,00
8c	D1.1	PN1 "Nuovi lotti ed edifici"	Area non urbanizzata	32,00
8d	D1.1	PN3 "Nuovo ins. Via Montale"	Area non urbanizzata	32,00
8e	D2.1	PN4.1 "P.d.I. Ovest"	Area non urbanizzata	26,00
8f	D2.1	PN4.2 "P.d.I. Via Martiri"	Area non urbanizzata	30,00
8h1	D1.1	PN 13.3 "Strada nuova" intervento pubblico lotti liberi	Area urbanizzata	49,00
8h1	D1.1	PN 13.3 "Strada nuova" intervento pubblico lotti vincolati	Area urbanizzata	39,00
8i	D1.1	PN13.4 "Via S. Giacomo"	Area non urbanizzata	22,50
14a	Ft	PN1.8 "Perazzolo Gallo"	Area urbanizzata	60,00

TABELLA "A1.1" ZONE DI ESPANSIONE PREVIGENTI ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.

TIPO	ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	LIVELLO DI URBANIZZAZIONE	VALORI DI MERCATO €/mq. ANNO 2008
6.1	C2	P.d.l. "Via A. De Gasperi"	Area urbanizzata	92,00
6.2	C2	P.d.l. "La Campagnola 2"	Area urbanizzata	72,50
6.3	C2	P.d.l. "Via Bosco"	Area urbanizzata	59,50
6.4	C2	P.d.l. "Via Raizzola"	Area urbanizzata	56,00
8.1	D2.1	P.d.l. "Capersa"	Area urbanizzata	43,00



COMUNE di CASALEONE

Provincia di Verona

Via Vittorio Veneto, 61 – Tel. 0442-328.711 – Fax 0442-328.740 – C.F. e P. IVA

2) IMMOBILI SOTTOPOSTI AD INTERVENTI DI RECUPERO

Per quanto concerne i fabbricati sottoposti ad interventi di recupero, la normativa prevede che, dalla data di inizio a quella di fine lavori, l'imponibile a cui applicare l'aliquota I.C.I. debba coincidere con il valore dell'area edificabile su cui insiste l'immobile.

Al fine di rendere corretta ed equa l'applicazione della norma, sono state individuate le formule sotto esposte, applicabili alle superfici e ai contenuti nelle tabelle di seguito riportate.

B.1) CALCOLO IMPONIBILE PER IMMOBILI POSTI NEL CAPOLUOGO

(Superficie utile d'intervento^(*) : Coefficiente di zona) x Valore mq. di zona = Imponibile I.C.I.

B.2) CALCOLO IMPONIBILE PER IMMOBILI POSTI IN FRAZIONE

[(Sup. utile d'intervento^(*) : Coefficiente di zona) x Valore mq. di zona] X Coeff. di frazione = Imponibile I.C.I.

B.3) CALCOLO IMPONIBILE PER IMMOBILI POSTI IN ZONA AGRICOLA

[(Sup. utile^(*) + (Sup. area di pertinenza^(**) x 0,10)] x Valore mq. di zona = Imponibile I.C.I.

TABELLA "D" – Valori e coefficienti per immobili posti all'interno del centro abitato

TIPO	ZONA OMOGENEA	COEFF. DI ZONA	VALORI DI MERCATO €/mq. ANNO 2008
1	A1 Edilizia civile da salvaguardare	0,60	92,00
2	A2 Corti	0,60	92,00
3	A3 Attrezzature ed edifici pubblici	0,60	79,00
4	B1 Completamento semintensivo	0,34	99,00
5	B2.1 Completamento intensivo	0,45	105,00
6	B2.2 Compl. Intens. corridoi commerciali	0,56	92,00
7	C1 Completamento estensivo	0,23	79,00
8	D1.1 Produttiva di completamento	0,50	53,00

TABELLA "D1" – Valori e coefficienti correttivi da applicarsi alla formula 2) per immobili posti in frazione

N°	DESCRIZIONE	ZONA RESIDENZIALE COEFFICIENTE DI MOLTIPLICAZIONE
F1	Frazione di Sustinenza e zone periferiche	0,80
F2	Zone con difficoltà di attuazione	0,90

TABELLA "E" – Valori per immobili posti al di fuori dei centri abitati

TIPO	ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	VALORI €/mq. ANNO 2008
1	E agricola	Area tra Via Roma e Via Frattaia	66,00
2	E agricola	Area tra Via Faval e Valli Grandi	82,00
3	E agricola	Area ad ovest di Sustinenza	59,00
4	E agricola	Le grandi Valli Veronesi	39,00

(*) Per superficie utile d'intervento si intende la superficie dell'immobile sottoposto ad intervento di recupero e/o ampliamento, risultante dall'applicazione dei parametri edilizi/urbanistici dettati dal P.R.G. e dal Regolamento Edilizio vigenti all'epoca dell'intervento.

(**) Per superficie area di pertinenza si intende l'area individuata dalla mappa catastale a stretto e diretto servizio del fabbricato ad essa collegato.