



COMUNE DI LAVENO MOMBELLO

PROVINCIA DI VARESE

Via Roma 16/A – 21014 Laveno Mombello

Tel. (0332) 625519 – Fax (0332) 626459 Codice Fiscale/Partita I.V.A. 00213100126

SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – DEMANIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Responsabile dello Sportello Unico

Responsabile del procedimento

Arch. Adriano Ollosu

17 MAG. 2013

Prot. n.

Laveno Mombello, li

Rif. Ns. prot.

Oggetto: Relazione per la determinazione valori terreni ai fini IMU.

RELAZIONE

Essendo in fase di approvazione il P.G.T. si rende necessario provvedere alla rideterminazione dei valori dei terreni edificabili in funzione delle mutate destinazioni d'uso dei terreni.

Essendo il nuovo strumento urbanistico rivolto alla riduzione del consumo delle previsioni generali determinano una riduzione consistente non solo delle aree di espansione, ma anche una riduzione delle capacità volumetrica intrinseche dei singoli lotti, nel particolare si evidenzia che rispetto al precedente P.R.G. la previsione degli abitanti insediabili corrispondeva a 15.000 abitanti, mentre nel nuovo P.G.T. la previsione è di 10.700 abitanti, con un decremento del 29% questo dato determina evidentemente una riduzione generale della capacità edificatoria e di conseguenza anche dei valori delle aree edificabili.

Ai fini della determinazione dei valori è stata svolta un'analisi dei valori medi di mercato tenendo conto della situazione congiunturale e dei valori precedentemente indicati a i fini ICI rapportati ai rispettivi indici volumetrici.

Nel particolare si evidenzia che le aree prima edificabili aventi indici da 05 sono rimaste riconfermate (ex BRC/4 ora TdE) mantenere le precedenti aree intensive (ex BRC/1 – BRC/2 – BRC/3 ora TdD) con indici che variavano da 1mc/mq a 3 mc/mq sono state ridotte a 0,8.

La valutazione quindi dei valori applicabili alle singole nuove aree edificabili previste nel nuovo p.g.t. recepisco il criterio di stima applicato per gli ex valori ai fini ICI dove:

-le aree con indice fondiario paria a 0,5 mc/mq ex BRC/4 avevano un valore dai 35,65 a 59,40 €/mq sono passate a 55€/mq (TdE),

-le precedenti aree edificabili in zona BRC 1 con indice 3 mc/mq con valori di €/mq 148,49 , BRC/2 con indice 2,5 mc/mq e valore a mq 118,78, BRC/3 con indice 1,00 mc /mq e valore a € 59,40, Sono state tutte accorpate nella nuova zona TdD con indice pari a 0,8 mc/mq e valore di € 60,00;

- le precedenti aree CRN/1 2 indice 1,00mc/mq € 59,40 mq sono oggi identificate con le zone ARC con un indice dimezzato e valore di €/mq 52,00;

- le precedenti Zone produttive BAI/1 e D/AI con un indice pari a 06 mq/mq ed un valore a mq di €. 41, 57 €/mq sono identificate nelle zone ZPC aventi indice di 12 mq/mq, destinazione anche commerciale con un valore pari a €/mq 60,00.

Per quanto attiene le precedenti zone turistico ricettive BTR/1 2 CTR/1 2 3 dove precedentemente il valore era puramente indicativo e da determinarsi di volta in volta nel nuovo P.G.T. queste a sono identificate con le sigle AT e P.I.I. hanno una valorizzazione ai fini IMU legata all'effettiva disponibilità volumetrica al netto degli edifici esistenti, essendo complesso indicare un valore unitario a mq in quanto la disponibilità edificabile è determinata da volumetrie assegnate e non da un indice fondiario.

È doveroso precisare che ad oggi in questa fase delicata dove non è più vigente il precedente strumento urbanistico ed è in norma di salvaguardia il nuovo P.G.T. adottato, nel rispetto delle normative vigenti, i valori della nuova tabella ai fini IMU dovranno essere applicati con una riduzione del 50% sino all'approvazione del P.G.T.

La previsione di gettito dell'imposta IMU rilevabile nell'allegata tabella è desunta dai dati metrici del nuovo P.G.T. è così suddivisa per le varie zone omogenee:

- ARC e ZPC riguardo l'effettiva estensione delle aree libere da edificare;

- AT e P.I.I. riguardo l'effettiva disponibilità volumetrica data dal piano al netto degli edifici esistenti che scontano già l'IMU separatamente;

- DdD – TdE sulla base dai dati desumibili dal Documento di Piano in ragione dell'estensione delle aree preventivate in regime di completamento,

pertanto l'allegata tabella comprensiva dei dati sul gettito rappresenta un dato certo a supporto della previsione di entrate per tutte le nuove aree edificabili stabilite nel P.G.T. una volta approvato in via definitiva.

*Il Responsabile del Settore
Responsabile Sportello Unico Edilizia
(Arch. Adriano Ollosu)*

