



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza IV Novembre, 1 - C.A.P. 37060
C.F. 80025180235 – P.IVA 01361440231
www.comune.buttapietra.vr.it
comune.buttapietra@halleycer.it

Buttapietra, li 01/12/2023

Spett.le GIUNTA COMUNALE
- SEDE -

Con la presente, la sottoscritta Arch. Alessandra Pravato, in qualità di Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia Privata ed Urbanistica, propone la seguente relazione per la revisione dell'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) – **RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE PER L'ANNO 2024.**

Date le variazioni del mercato immobiliare, anche a seguito dell'approvazione del PAT comunale, del Piano degli Interventi e delle relative varianti, a completamento della pianificazione del territorio comunale ai sensi della LR 11/2004, si ritiene opportuno, pur nel rispetto degli equilibri di bilancio, di suggerire una revisione dei valori venali delle aree edificabili rendendoli più congrui all'attuale realtà immobiliare e alla pianificazione urbanistica, riconfermando il valore per le zone residenziali del P.R.G./P.I. B1, B2, B3 e B4, individuando il valore per le zone B5, calcolato come interpolazione lineare sulla base dell'indice edificatorio del PUA di riferimento e rivedendo il valore di mercato delle aree per le zone "C2 – espansione residenziale – da convenzionare", per le quali, a seguito del rilevante aumento dei costi per l'urbanizzazione, viene proposta una riduzione del valore attuale; per quanto riguarda il valore delle aree C2PP, si propone l'adeguamento con il valore delle aree C2 -espansione residenziale.

Con la presente si propone inoltre che:

- Venga stralciata dalla lista la "Zona **D5 Commerciale all'ingrosso di espansione**" - (zone da convenzionare), in quanto non esistono tali aree nella cartografia del Piano degli Interventi comunale;

- Per tutte le zone F collocate al di fuori dei PUA previsti dal PI, decadute (ovvero trascorsi i 5 anni dall'ultima approvazione del vincolo preordinato all'esproprio) si applichino i valori delle aree agricole;
- Venga introdotto un valore C2**, area con volumetria predefinita come da atto transattivo n. 72/17 RG – 2209/15 R.G. – 5464/17;
- Venga inserita nella legenda della tabella dei valori, successivamente all'indicazione “Zona **C2...**”, l'indicazione **C2 P.P.** (per le zone C2 – Espansione – Piano Particolareggiato):
- Venga inserita nella legenda della tabella dei valori, sotto l'indicazione “Zona **C2 con P.d.I. vigente**”, la specifica (lotti edificabili), per una migliore interpretazione della stessa.

Per “area fabbricabile” si considera l'area inserita nello strumento urbanistico generale (PRG/PI) o in un piano attuativo. Il valore dell'area fabbricabile, indipendentemente dalla natura edificatoria, sarà quello venale, in regime di libero commercio. Valore che risulterà variabile a seconda dello “stadio” urbanistico dell'area da valutare, ossia area con permessi a costruire già rilasciati, inserimento in un piano attuativo già approvato, inserimento nel P.R.G./P.I., dalla destinazione urbanistica dell'area (se A – B – C – D – ecc del P.R.G./PI).

Complessivamente numerosi sono gli elementi che influenzano il valore e la commerciabilità di un'area edificabile in quanto il suo valore risulta, pertanto, dipendente dai seguenti principali fattori:

- Ubicazione;
- Indice di edificabilità;
- Livello di urbanizzazione delle zone ed efficienza dei servizi pubblici che la servono;
- Salubrità del luogo;
- Tipologia edilizia prevalente;
- Caratteristiche geologiche del sottosuolo;
- Eventuali vincoli e servitù;

Pertanto, si propone l'aggiornamento dei valori tabellari come segue:

RIDETERMINAZIONE del valore di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2024 (arrotondati)

DESCRIZIONE	INDICE DI EDIFICABILITA'	VALUTAZIONE 2017 Euro/mq.	VALUTAZIONE 2024 Euro/mq.
Zona A Centro storico	Volume /1,5 mc/mq	195,00	195,00
Zona B di Completamento edilizio			
B1	2,5	229,00	229,00
B2	1,8	166,00	166,00
B3	1,5	152,00	152,00
B4	1,2	138,00	138,00
B5	Variabile con riferimento al PUA specifico	-	Interpolazione lineare in riferimento alle zone B e indice edificatorio
Zona C2 Espansione residenziale (zone da convenzionare)	1,0	65,00	50,00
C2 P.P.	1,2	43,00	50,00
Zona C2 Piano di Zona (PEEP)	1,2	43,00	43,00
Zona " C2** , area con volumetria predefinita come da atto transattivo n. 72/17 RG – 2209/15 R.G. – 5464/17	//	150,00	150,00
Zona C2 con P.d.I. vigente (lotti edificabili)	Vedi singolo P.d.I. (tra 1 e 1,5)	150,00	150,00

Zona D1 Industriale, artigianale e commerciale di completamento. (non vi sono aree disponibili)	//	65,00	65,00
Zona D1 A Industriale, artigianale e commerciale di completamento	50%	65,00	65,00
Zona D2 Industriale, artigianale di espansione (attuale)	50%	62,00	62,00
Zona D3 Industriale, artigianale di espansione (zone da convenzionare)	50%	30,00	30,00
Zona D4 Direzionale commerciale di espansione (zone da convenzionare)	2,00 mc/mq	41,00	41,00
Zona D6 Commerciale di completamento	2,00 mc/mq	60,00	60,00
Zona F6 Sportiva privata (zone da convenzionare)	//	6,00	6,00
Zona F7 Turistica ricettiva sportiva	//	9,00	9,00
Zona F1 Servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse	//	26,00	26,00

per Il Funzionario Responsabile
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO
Arch. Alessandra Pravato
f.to digitalmente
(Arch. Elisabetta Colato)