



# Comune di Lisignago

PROVINCIA DI TRENTO

VIA STRADA VECCHIA, 142 - 38030 LISIGNAGO (C.F.: 80006890224)

☎ 0461/683063 - FAX. 0461/682222

Sito Internet: [www.comunelisignago.it](http://www.comunelisignago.it)

E-mail: [c.lisignago@comuni.infotn.it](mailto:c.lisignago@comuni.infotn.it)

---



PEFC/18-21-02/33

## Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 dd. 29.08.2008

Il Segretario Comunale  
- SARTORI dr. Enrico -

**OGGETTO: D. LGS. 30.12.1992 n. 504 e s.m.  
IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI E AREE FABBRICABILI.  
STIMA DEL VALORE VENALE AI FINI DELL'ACCERTAMENTO.**

**Redatto da:**

**Funzionario Responsabile I.C.I.**

Lisignago, lì 21 agosto 2008

## **PREMESSE**

Come previsto dall'art. 3 del Regolamento Comunale ICI approvato con deliberazione consiliare n. 17 dd. 29/11/2007 è necessario determinare periodicamente e per zone omogenee i valori da utilizzare ai fini del potere di accertamento.

Per il 2008 si propone un'aggiornamento ai più recenti valori di mercato per le diverse zone così identificate:

- a) Zone residenziali.
- b) Aree per attività alberghiera.
- c) Aree per nuovi servizi pubblici.
- d) Aree per impianti sportivi.
- e) Verde pubblico.
- f) Aree produttive (artigianali).
- g) Aree a parcheggio.

## **MODALITA' DI VALUTAZIONE**

Per conferire un valore di mercato alle aree non è una semplice operazione, in quanto i passaggi di proprietà, con esclusione delle donazioni e successioni, sono pochissimi.

La stima tiene conto dei sottoelencati parametri:

- Alla zona territoriale di ubicazione;
- All'indice di edificabilità;
- Alla destinazione d'uso consentita;
- Agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- Ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi caratteristiche analoghe;
- Stime diverse di professionisti e dell'Ufficio Espropri della P.A.T., anche di Comuni vicini con caratteristiche analoghe.

Alla luce di quanto sopra, la stima tende a determinare il valore medio di mercato delle aree edificabili non influenzato da parametri emotivi.

Ai sensi dell'art. 5, 6° comma del D. Lgs. 504/92 in caso di utilizzo edificatorio dell'area la base imponibile è costituita da parametri emotivi.

Il valore venale dell'area di riferimento viene rapportato per semplificazione di calcolo, tenendo sempre presente i valori di mercato medi, difficoltà di lavoro nelle unità immobiliari, nonché la tendenza a costruire una casa nuova anziché ristrutturare, a un valore di mq. lordo di edificio o porzione di edificio.

Tutto ciò premesso, dato atto che le compravendite in questo periodo sono praticamente nulle, si è ritenuto di aggiornare i valori indicati nel prospetto di attribuzione dei valori allegato alla deliberazione consiliare n. 15/2001 nel seguente modo:

- per le aree destinate ad "impianti sportivi" il valore deriva dalla media fra il valore venale in comune commercio attribuito dall'Agenzia del Territorio di Trento (con propria perizia di stima dd. 25.05.2008 ns. prot. 2286/2008) ed il valore attribuito con deliberazione consiliare n. 15/2001 aggiornato con il criterio della svalutazione monetaria prendendo a riferimento i coefficienti di svalutazione dell'I.S.T.A.T. per il mese di luglio 2008;
- per le aree destinate a "parcheggio" il valore deriva dalla media fra il valore venale in comune commercio indicato nella perizia di stima del Geom. Giovanni Andreatta (atto dd. 27.12.2006 ns. prot. 32/2007) ed il valore attribuito con deliberazione consiliare n. 15/2001 aggiornato con il criterio della svalutazione monetaria prendendo a riferimento i coefficienti di svalutazione dell'I.S.T.A.T. per il mese di luglio 2008;
- per l'area destinata a "nuovi servizi pubblici" dell'area limitrofa alla costruenda Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) il valore medio è pari alla stima comunicata dalla P.A.T. – Servizio Espropriazioni con propria nota n. 7967/STI.PREV.-C5 dd. 23.10.2002;
- per le restanti aree il valore è pari al valore attribuito con deliberazione consiliare n. 15/2001 aggiornato con il criterio della svalutazione monetaria prendendo a riferimento i coefficienti di svalutazione dell'I.S.T.A.T. per il mese di luglio 2008;

## VALORE DELLE AREE

### A) AREE RESIDENZIALI

SIGLA	destinazione urbanistica	Valori dal 2002 al 2007		VALORE 2008		
		EURO A MQ	Valore ridotto del 20% per lottizzazione conformaz. irregolare, lotto inf. al minimo	COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE MONETARIA A LUGLIO 2008	EURO A MQ	Valore ridotto del 20% per lottizzazione conformaz. irregolare, lotto inf. al minimo
A1	Zone residenziali centro storico	<b>61,97</b>	49,58	1,1888	<b>74,00</b>	59,20
A2	Zone residenziali indice >1,5 mc/mq	<b>67,14</b>	53,71	1,1888	<b>80,00</b>	64,00
A3	Zone residenziali indice <= 1,5 mc/mq	<b>56,81</b>	45,45	1,1888	<b>68,00</b>	54,40

### B) AREE PER ATTREZZATURE ALBERGHIERE

SIGLA	destinazione urbanistica	Valori dal 2002 al 2007		VALORE 2008		
		EURO A MQ	Valore ridotto del 20% per lottizzazione conformaz. irregolare, lotto inf. al minimo	COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE MONETARIA A LUGLIO 2008	EURO A MQ	Valore ridotto del 20% per lottizzazione conformaz. irregolare, lotto inf. al minimo
B	Aree per attività alberghiera	<b>67,14</b>	53,71	1,1888	<b>80,00</b>	64,00

### C) AREE PER NUOVI SERVIZI PUBBLICI

SIGLA	destinazione urbanistica	Valori dal 2002 al 2007		VALORE 2008		
		EURO A MQ	Valore ridotto del 20% per lottizzazione conformaz. irregolare, lotto inf. al minimo	COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE MONETARIA A LUGLIO 2008	EURO A MQ	Valore ridotto del 20% per lottizzazione conformaz. irregolare, lotto inf. al minimo
C1	Area per i nuovi servizi pubblici	<b>49,58</b>	39,66	1,1888	<b>59,00</b>	47,20
C2	Area per i nuovi servizi pubblici - RSA	<b>10,00</b>	8,00	==	<b>10,00</b>	8,00

## D) AREE PER IMPIANTI SPORTIVI

SIGLA	destinazione urbanistica	Valori dal 2002 al 2007		VALORE 2008		
		EURO A MQ	Valore ridotto del 20% per lottizzazione conformaz. irregolare, lotto inf. al minimo	PREZZI DI MERCATO	EURO A MQ	Valore ridotto del 20% per lottizzazione conformaz. irregolare, lotto inf. al minimo
D	Area per impianti sportivi	15,49		66,00	43,00	34,40

## E) AREE A VERDE

SIGLA	destinazione urbanistica	Valori dal 2002 al 2007		VALORE 2008		
		EURO A MQ	Valore ridotto del 20% per lottizzazione conformaz. irregolare, lotto inf. al minimo	COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE MONETARIA A LUGLIO 2008	EURO A MQ	Valore ridotto del 20% per lottizzazione conformaz. irregolare, lotto inf. al minimo
E	Verde pubblico	11,88		1,1888	15,00	

## F) AREE PRODUTTIVE

SIGLA	destinazione urbanistica	Valori dal 2002 al 2007		VALORE 2008		
		EURO A MQ	Valore ridotto del 20% per lottizzazione conformaz. irregolare, lotto inf. al minimo	COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE MONETARIA A LUGLIO 2008	EURO A MQ	Valore ridotto del 20% per lottizzazione conformaz. irregolare, lotto inf. al minimo
F	Aree produttive	49,06	39,25	1,1888	59,00	47,20

## D) AREE A PARCHEGGIO

SIGLA	destinazione urbanistica	Valori dal 2002 al 2007		VALORE 2008		
		EURO A MQ	Valore ridotto del 20% per lottizzazione conformaz. irregolare, lotto inf. al minimo	PREZZI DI MERCATO	EURO A MQ	Valore ridotto del 20% per lottizzazione conformaz. irregolare, lotto inf. al minimo
G	Aree a parcheggio	7,75		46,00	28,00	22,40

## UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'ARE PER DEMOLIZIONI DI FABBRICATO E/O INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO.

Valori dal 2002 al 2007	VALORE 2008	
EURO A MQ	COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE MONETARIA A LUGLIO 2008	EURO A MQ
129,11	1,1888	154,00

PER RECUPERO EDILIZIO SI CONSIDERA L'AREA DI SEDIME DELL'ABITAZIONE: PERTANTO SE L'ABITAZIONE (PER ESEMPIO DI 3 PIANI) E' RISTRUTTURATA PER N. 1 SOLO PIANO L'AREA DI SEDIME E' CONSIDERATA PER 1/3 E VIA DI SEGUITO (PURCHE' GLI ALTRI 2/3 DI QUOTA VENGANO REGOLAMENTE DICHIARATI).

### **SUPERFICIE MINIMA DA ASSOGGETTARE ALL'IMPOSTA**

I lotti di proprietà di uno o più comproprietari costituiti da una o più particelle fondiarie, non sono da assoggettarsi all'imposta qualora la superficie complessiva sia inferiore ai 200 mq.

Tale criterio viene adottato anche per le aree pertinentziali di edifici esistenti in quanto orto, giardino, cortile.

### **AREE CON CONFORMAZIONE PARTICOLARE O SFRIDI**

Rimane confermata l'applicazione di una riduzione del 20% sul valore unitario di zona previsto con delibera consiliare n. 19/1998.

### **AREE SOGGETTE A LOTTIZZAZIONE**

Rimane confermata l'applicazione di una riduzione del 20% sul valore unitario di zona previsto con delibera consiliare n. 19/1998 alle aree ricadenti nel perimetro di lottizzazione.