



COMUNE DI PIZZALE
PROVINCIA DI PAVIA

UFFICIO TECNICO

DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI

ANNO 2005

IL TECNICO COMUNALE
MENCARELLI Geom. AMANDA

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI DELLE VERIFICHE I.C.I.
ANNO 2005

A seguito della dichiarazione d'imposta comunale sui beni immobili, occorre acquisire una base di valutazione per le aree edificabili, in quanto le valutazioni riportate, hanno elementi di soggettività troppo discordanti tra i singoli denunciati.

Di conseguenza, è corretto che l'Amministrazione Comunale determini dei valori di riferimento, su cui basare gli accertamenti di regolarità degli importi dichiarati al fine di limitare il potere di accertamento del Comune.

Al riguardo, quest'Ufficio Tecnico intende procedere alla valutazione delle aree edificabili esistenti sul territorio, basandosi sugli elementi indicati dall'art. 5 comma 5 del D.Lgs 504/92

1. Ubicazione: il valore medio di mercato delle aree site nel territorio comunale, anche se suddiviso in Pizzale capoluogo e Frazione Porana, non viene differenziato ai fini ICI;
2. Destinazione urbanistica: differenziazione in zone prevalentemente residenziali rispetto a quelle commerciali, artigianali ed industriali;
3. Prezzi di mercato reali di aree edificabili simili: acquisiti dagli atti di compravendita avvenuti negli ultimi cinque anni;
4. Dimensioni ed indice di edificabilità: si considera un lotto minimo edificabile l'appezzamento di terreno avente una superficie minima di **mq. 500** con un fronte minimo di **m. 20**;
5. Esistenza di vincoli particolari all'edificazione - **aree aventi destinazione residenziale di completamento**: decentrate rispetto all'urbanizzazione, facenti parte di un contesto edilizio esistente, prive di accesso diretto, utilizzabili esclusivamente per ampliamenti o costruzione di pertinenze e locali accessori.

A seguito d'indagini di mercato e sentito pure gli operatori del settore, si è addivenuti alle seguenti determinazioni:

ANNO	AREE RICADENTI IN PIANI DI LOTTIZZAZIONE NON CONVENZIONATI	AREE RICADENTI IN PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI	LOTTO SINGOLO RESIDENZIALE	AREE RICADENTI IN ZONA NUCLEI SPARSI	AREE ARTIGIANALI COMMERCIALI INDUSTRIALI
2005	€ 22,00	€ 30,00	€ 29,00	€ 18,00	€ 16,00

In merito alle aree aventi le caratteristiche riportate:

- **al punto 4)**, il valore di mercato attribuito ai terreni aventi dimensioni inferiori al lotto minimo è pari ai valori sopra indicati decurtati del 40%, ad eccezione di quei terreni su cui verrà richiesta l'applicazione della norma sulle distanze dai confini per fabbricati di tipo b), contenuta nell'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e nel rispetto di quanto stabilito dal punto 7 art. 26 delle stesse N.T.A.;
- **al punto 5)**, il valore di mercato attribuito è pari ai valori sopra indicati decurtati del 50%.

PIZZALE, lì 17.03.2005