

COMUNE DI GAGLIANICO - PROVINCIA DI BIELLA

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI – CRITERI E DETERMINAZIONE  
VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI.

Il sottoscritto geom. Enrico Gilone, nato a Biella il 10/09/1952 e residente in Valdengo (BI) Via Q. Sella n. 77, Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gaglianico, domiciliato per la Sua carica presso la Sede Comunale, è stato incaricato di rideterminare il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, da applicare ai fini dell'imponibile dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), aggiornando le valutazioni già proposte con perizia redatta dal sottoscritto in data 24 dicembre 2004.

Il Comune di Gaglianico si è sviluppato in modo molto intenso nel periodo compreso tra gli anni '60 e '70 conseguente al trasferimento delle attività produttive dalle vallate limitrofe; lungo le principali arterie e attorno ai vecchi nuclei frazionali, tale sviluppo ha portato alla realizzazione di un considerevole numero di edifici a carattere industriale e commerciale, unitamente alla realizzazione di unità abitative, con un conseguente aumento del numero degli abitanti.

Addensamenti commerciali, terziari e industriali sono particolarmente riconoscibili in ambito esterno al tessuto residenziale e, in particolare, lungo le due strade extraurbane che attraversano il comune con direzione nord-sud, ossia le Via Cavour e Gramsci/Matteotti.

In considerazione del fatto che l'individuazione del valore venale dell'area è suscettibile di interpretazioni soggettive e costituisce, pertanto, materia di possibili controversie tra i Comuni e i contribuenti, l'art. 59, primo comma, lettera g) del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, ha dato facoltà ai

Comuni medesimi di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.

Per giungere a rilevare valori venali il più possibile attendibili, anche in relazione alle diverse destinazioni urbanistiche previste dal Piano Regolatore Comunale, sono state analizzate le varie destinazioni urbanistiche previste sia dallo strumento urbanistico vigente, sia quelle previste nella variante generale di recente adozione, per definire quali di queste, in funzione della tipologia e della capacità edificatoria specificate nelle Norme di Attuazione, possano essere considerate edificabili o meno. La presente relazione non tiene conto delle aree interne ai Nuclei di Antica Formazione e degli ambiti monumentali, poiché hanno capacità edificatoria nulla o limitata, né delle aree libere classificate quali "Aree Edificate Residenziali" poiché hanno una limitata capacità edificatoria e non possono essere equiparate alle aree edificabili.

Ai fini di una corretta valutazione delle aree effettivamente edificabili, si può affermare che il territorio comunale, nell'ambito extra agricolo, possa essere suddiviso in due diverse parti omogenee: l'una a carattere prettamente residenziale, l'altra a carattere industriale e/o terziario commerciale. Non si ritiene che altre suddivisioni del territorio possano, pertanto, essere considerate se non per quanto riguarda la zonizzazione prevista negli strumenti urbanistico sopra citati. Il valore minimo da applicare, è stato ricavato da una sintetica analisi di mercato, in considerazione di tutti gli elementi che si possono considerare comparativi e ai quali occorre far riferimento (elementi questi desunti da vendite e/o valutazioni di beni simili), nonché nella "Rilevazione indicativa dei prezzi medi degli immobili in Provincia di Biella", effettuata dalla locale Camera di Commercio ed allegata

al supplemento al "Listino dei prezzi all'ingrosso dei materiali da costruzione" contenente le quotazioni medie al metro quadrato rilevate nel corso dell'anno. Il sottoscritto, in considerazione alla evoluzione dei prezzi del mercato immobiliare nel territorio di Gaglianico, secondo quanto sopra esposto e di ed ogni altra considerazione in merito, anche non esplicitamente indicato, ritiene che il valore unitario a metro quadrato, da applicare alle aree edificabili ai fini dell'Imposta sugli Immobili, possa essere aggiornato come segue:

**Aree aventi destinazione d'uso residenziale:**

Tipologia uso del suolo	PRG Vigente	Variante Adottata	€/mq.
Aree di completamento	AC	B2	40,00
Aree per costruzioni accessorie non pertinenziali	Acronimo assente	B3	20,00
Aree di trasformazione	Uso non previsto	B4	40,00
Aree di espansione / Aree per nuova edificazione	AE	C1	35,00

**Aree aventi destinazione d'uso produttiva:**

Tipologia uso del suolo	PRG Vigente	Variante Adottata	€/mq.
Aree con impianti produttivi esistenti	IPC	D1	35,00
Aree per nuovi impianti produttivi	NIP	D2	40,00
Aree di nuovo impianto da attrezzare	AIR	Uso non previsto	35,00

**Aree aventi destinazione d'uso terziaria:**

Tipologia uso del suolo	PRG Vigente	Variante Adottata	€/mq.
Aree commerciali e direzionali esistenti	ICE	D3	55,00
Aree per nuovi insediamenti commerc. e direzionali	NIC	D4	60,00
Area fieristico espositiva "Biella Fiere"	Acronimo assente	D5	60,00
Aree per stazioni di servizio	Uso non previsto	D7	30,00

I valori relativi agli impianti produttivi che si confermano, a quelli relativi alle aree per insediamenti commerciali e direzionali esistenti e a quelle dell'area

fieristico espositiva, sono riferite a porzioni di terreno di proprietà utilizzabili per l'ampliamento di attività funzionali aventi una consistenza tale da giustificare i valori di mercato.

**Aree aventi destinazione per usi pubblici:**

Tipologia uso del suolo	PRG Vigente	Variante Adottata	€/mq.
Aree per attrezzature e servizi pubblici	SP	F	6,00
Aree attrezzature private di interesse collettivo	ASP	D6	20,00

Il sottoscritto tecnico, con la presente relazione composta di n. 3 pagine dattiloscritte, ritiene di avere bene e fedelmente espletato l'incarico affidatogli.

Gaglianico, 28 dicembre 2006

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

(Gilone geom. Enrico)

*Enrico Gilone*

