COMUNE DI SALE MARASINO

PROVINCIA DI BRESCIA

Indirizzo: Via Mazzini n. 75 - 25057 Sale Marasino (BS)
Sito internet: www.salemarasino.gov.it
Codice Fiscale: 80015470174 - **P. IVA:** 00830790176

- AREA TECNICA -

Telefono: 030 - 9820921 (Int. 3) - **Fax:** 030 - 9824104
E-mail: uff.tecnico@comune.sale-marasino.bs.it

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU SUGLI IMMOBILI RELATIVAMENTE ALL'ANNO 2026

ARTICOLO 1 - FINALITÀ

1. La presente determinazione integra il Regolamento Comunale in materia di applicazione dell'IMU sugli Immobili per quanto attiene i criteri di stima e l'accertamento del valore delle aree edificabili previste nel P.G.T.

ARTICOLO 2 - DEFINIZIONI

1. Le aree edificabili sono specificatamente individuate nelle tavole di P.G.T. come segue:
   - Zona A - Nuclei di antica formazione
   - Zona B1 - Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva
   - Zona B2 - Edilizia residenziale consolidata e di completamento estensivo
   - Zona D1 - Attività produttiva distributiva e direzionale consolidata e di completamento
   - Zona D2 - Attività commerciale consolidata e di completamento
   - Zona F1 - Attrezzature turistico-ricettive consolidate e di completamento
   - Zona F2 - Campeggio esistente
   - Zona F3 - Attrezzature lacuali
   - Ambiti di Trasformazione

ARTICOLO 3 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'AREA

1. In base a quanto previsto dal comma 5 dell'art. 5 del Decreto Legislativo 504/92, il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione.
2. Il valore delle aree fabbricabili sarà determinato sulla base del *valore medio* parametrato alle caratteristiche dell'area secondo le modalità e la misura definiti nei successivi commi e articoli della presente.
3. Il *valore medio* delle aree fabbricabili, sarà determinato annualmente dall'Amministrazione Comunale, che assumerà le informazioni presso le fonti di mercato che saranno ritenute più attendibili.

ARTICOLO 4 - INDICAZIONE DEI VALORI MEDI PER L'ANNO 2026

1. Aree residenziali: il *valore medio* dell'area già urbanizzata o con titolo autorizzativo già rilasciato, riferito ai metri cubi edificabili, è quantificato in €/mc 155,00 per la zona B1 e €/mc 260,00 per la zona B2, a cui va applicato l'indice edificatorio medio previsto dal PGT (riferito alla volumetria virtuale pari alla SLP x m 3,00), al fine di determinare il valore di mercato medio riferito alla superficie dell'area edificabile.

2. Aree produttive: il *valore medio* dell'area già urbanizzata o con titolo autorizzativo rilasciato, riferito ai metri quadri edificabili, è quantificato in €/mq 145,00, già riferito all'indice edificatorio previsto per la zona dal PGT.
3. Aree commerciali: il *valore medio* dell'area già urbanizzata o con Titolo autorizzativo rilasciato, riferito ai metri quadri edificabili, è quantificato in €/mq 135,00, già riferito all'indice edificatorio previsto per la zona dal PGT.
4. Aree ricettive: il *valore medio* dell'area già urbanizzata o con titolo autorizzativo rilasciato, riferito ai metri cubi edificabili, è quantificato in €/mc 125,00, a cui va applicato l'indice edificatorio medio previsto dal PGT (riferito alla volumetria virtuale pari alla SLP x m 3,00), al fine di determinare il valore di mercato medio riferito alla superficie dell'area edificabile.
5. Ambiti di possibile trasformazione: il *valore medio* dell'area già urbanizzata o con titolo autorizzativo già rilasciato, riferito ai metri cubi edificabili, è quantificato in €/mc 315,00 per aree residenziali e miste, a cui va applicato l'indice edificatorio medio previsto dal PGT (riferito alla volumetria virtuale pari alla SLP x m 3,00), al fine di determinare il valore di mercato medio riferito alla superficie dell'area edificabile.

ARTICOLO 5 - PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELL'AREA

1. I coefficienti contenuti nei parametri successivamente elencati terranno conto di diversi fattori:
   a. *Destinazione urbanistica prevista dal P.R.G.*
      Posto a base 1,00 il *valore medio* dell'area edificabile, si applicheranno i seguenti moltiplicatori:
      Aree residenziali:
      1,00 - per le zone di completamento "B1"
      1,00 - per le zone di completamento "B2"
      0,90 - per le zone di completamento "B1" soggette a P.A.
      0,90 - per le zone di completamento "B2" soggette a P.A.
      Aree produttive:
      1,00 - per le zone "D1"
      0,90 - per le zone "D1" soggette a P.A.
      Aree Commerciali
      1,00 - per le zone "D2"
      0,90 - per le zone "D2" soggette a P.A.
      Aree ricettive:
      1,00 - per le zone "F1", "F2" e "F3"
      0,90 - per le zone "F1", "F2" e "F3" soggette a P.A.
   b. *Standard urbanistici*
      Gli eventuali standard urbanistici individuati sulle tavole del P.G.T. e previsti dalle N.T.A. non hanno influenza sul *valore medio* dell'area edificabile.
      Per le zone soggette a P.A. per le quali lo strumento urbanistico localizza in specifiche aree gli standard, il valore dell'area edificabile determinato sulla base della volumetria realizzabile e del valore medio deve essere ripartito sull'intera superficie del P.A.
   c. *Oneri per lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione (urbanizzazioni)*
      Posto a base 1,00 il *valore medio* dell'area edificabile, intesa come urbanizzata (soggetta ad edificazione diretta), si applicheranno alle aree che necessitano di lavori di urbanizzazione la cui edificazione è comunque subordinata all'approvazione di P.A. (escluse le zone PEEP e PIP) i seguenti moltiplicatori:
      0,55 - per le zone residenziali, commerciali e ricettive
      0,50 - per le zone produttive

Per le zone individuate dal P.G.T. come comparti di interesse pubblico soggetti ad attuazione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale, previa acquisizione con procedura espropriativa, il valore dell'area edificabile sarà calcolato secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 327/2001.

ARTICOLO 6 - VALORE DI STIMA

1. Si precisa che i valori così determinati ai fini dell'IMU sugli immobili non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato Ministero delle Finanze, con circolare n. 296/E del 31.12.2008, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata da cui si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.
2. Si ritiene quindi di non avvalersi del potere del Comune previsto dall'art. 59 del D.Lgs. n. 446/97, ovvero di determinare periodicamente valori venali non sottoposti a rettifica, in considerazione della mutevole variazione dei valori venali.
3. In luogo del valore di stima calcolato sulla base del metodo di cui ai precedenti articoli, può essere assunto, previa verifica di congruità, il valore venale determinato alla data del 1° gennaio 2022 sulla base della perizia giurata di stima di cui all'art. 7 della Legge n. 448 del 28/12/2001.

IL RESPONSABILE
DELL'AREA TECNICA
Arch. Cristina Bonardi

Cristina
Bonardi
20.11.2025
16:24:00
GMT+01:00

Sale Marasino, novembre 2025

TABELLA IMU ZONE EDIFICABILI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - ANNO 2026 *P.G.T. adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 02/04/2019 - Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 17/07/2020 - Pubblicato sul B.U.R.L. n. 51 del 16/12/2020*									
ZONA PGT	**VALORE DI MERCATO MEDIO**			**VALORE AREA URBANIZZATA**				**VALORE AREA DA URBANIZZARE**	
	Valore di mercato medio [€/mc]	Indice edificatorio [$mq_{(SLP)}/mq_{(SF)}$]	Valore di mercato medio [€/$mq_{(SF)}$]	Coefficiente di localizzazione [CL]	Valore area urbanizzata riparametrata con CL [€/$mq_{(SF)}$]	Coefficiente di destinazione [CD]	**Valore area urbanizzata ri-parametrata con CL e CD [€/$mq_{(SF)}$]**	Coefficiente di urbanizzazione [CU]	**Valore area non urbanizzata - arrotondato - [€/$mq_{(SF)}$]**
ZONA B1 Completamento semintensiva (indice 0,5 mq/mq)	155,00	0,50	232,50	1	232,50	1	**232,50**	0,55	**128,00**
ZONA B2 Completamento estensiva (indice 0,3 mq/mq)	260,00	0,30	234,00	1	234,00	1	**234,00**	0,55	**129,00**
ZONA D1 Attività produttiva (rapporto copertura 0,60 mq/mq)	-	-	145,00	1	145,00	1	**145,00**	0,50	**72,50**
ZONA D2 Attività commerciale cons. completamento (rapporto copertura 0,50 mq/mq)	-	-	135,00	1	135,00	1	**135,00**	0,50	**67,50**
ZONA F1 attrezzature turistico-ricettive (indice 0,70 mq/mq)	125,00	0,70	262,50	1	262,50	1	**262,50**	0,55	**144,50**
ZONA F2 campeggio esistente (indice 0,20 mq/mq)	125,00	0,20	75,00	1	75,00	1	**75,00**	0,55	**41,50**
ZONA F3 Attrezzature lacuali (0,10 + 0,20 mq/mq)	125,00	0,30	112,50	1	112,50	1	**112,50**	0,55	**62,00**
ZONA P.I.I. Area Bredina	155,00	0,56*	263,50**	-	-	-	**-**	0,55	**145,00**

* In questo caso l'indice edificatorio è espresso in [$mq_{(SLP)}/mq_{(ST)}$]

** In questo caso il valore di mercato medio è espresso in [€/$mq_{(ST)}$]

Dove:

ST = Superficie Territoriale (vedere definizione all'art. 3, comma 1, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole)

SF = Superficie Fondiaria o lotto edificabile (vedere definizione all'art. 3, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole)

SLP = Superficie Lorda di Pavimento (vedere definizione all'art. 3, comma 4, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole)

TABELLA IMU AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE - ANNO 2026 *P.G.T. adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 02/04/2019 - Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 17/07/2020 - Pubblicato sul B.U.R.L. n. 51 del 16/12/2020*							
AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE	**VALORE DI MERCATO MEDIO AREA URBANIZZATA**			**VALORE AREA DA URBANIZZARE**			
	Destinazione	Indice edificatorio [$mq_{(SLP)}/mq_{(ST)}$]	Valore di mercato medio - arrotondato - [€/$mq_{(ST)}$]	Coefficiente di destinazione [CD]	Valore area da urbanizzare riparametrata con CD - arrotondato - [€/$mq_{(ST)}$]	Coefficiente di urbanizzazione [CU]	**Valore area da urbanizzare riparametrata con CD e CU - arrotondato - [€/$mq_{(ST)}$]**
AMBITO "A" (SLP definita)	Residenziale Recettivo	SLP = mq 1.100 ST = mq 5.650 Indice = 0,195 ca.	184,00	0,90	165,50	0,55	**91,00**
AMBITO "B" (indice max 0,25 mq/mq)	Residenziale	0,25	236,00	0,90	212,50	0,55	**117,00**
AMBITI "C1"-"C2" (indice 0,25 mq/mq)	Residenziale Commerciale	0,25	236,00	0,90	212,50	0,55	**117,00**
AMBITO "D" (indice max 0,30 mq/mq)	Residenziale	0,30	283,50	0,90	255,00	0,55	**140,50**
AMBITO "E" (indice max 0,30 mq/mq)	Residenziale	0,30	283,50	0,90	255,00	0,55	**140,50**
AMBITO "F" (indice max 0,30 mq/mq)	Residenziale	0,30	283,50	0,90	255,00	0,55	**140,50**
AMBITO "G" (SLP definita)	Residenziale	SLP = mq 200 ST = mq 1.740 Indice = 0,115 ca.	108,50	0,90	98,00	0,55	**54,00**
AMBITO "H" (SLP definita)	Recettivo	SLP = mq 500 ST = mq 5.790 Indice = 0,085 ca.	81,50	0,90	73,50	0,55	**40,50**
AMBITO "L" (SLP definita)	Residenziale	SLP = mq 300 ST = mq 1.475 Indice = 0,205 ca.	192,00	0,90	173,00	0,55	**95,00**

Dove:
ST = Superficie Territoriale (vedere definizione all'art. 16, comma 1, delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano)
SLP = Superficie Lorda di Pavimento (vedere definizione all'art. 16, comma 4, delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano)