



# **COMUNE DI PRAMAGGIORE**

## **Provincia di Venezia**

Piazza Libertà, 1–C.A.P. 30020–Tel.0421/203680–Fax.0421/203693  
- Codice Fiscale 83003010275 – Partita IVA 00609690276 –  
E-mail [urbanistica.ediliziaprivata@comune.pramaggiore.ve.it](mailto:urbanistica.ediliziaprivata@comune.pramaggiore.ve.it)  
Pec: [tecnico.comune.pramaggiore.ve@pecveneto.it](mailto:tecnico.comune.pramaggiore.ve@pecveneto.it)

**Comune di Pramaggiore**

**Provincia di Venezia**

### **Relazione Tecnica sulla determinazione del valore delle aree edificabili del Comune di Pramaggiore, determinate ai fini della applicazione dell'Imposta Municipale propria (IMU)**

Su richiesta dell'Ufficio Ragioneria Settore Tributi, lo scrivente Ufficio Tecnico provvede a relazionare in merito alla consistenza e stima del più probabile valore di mercato delle aree edificabili situate all'interno del territorio del Comune di Pramaggiore, e a tal fine provvede a redigere una specifica perizia di stima.

Quanto richiesto era subordinato al rispetto dell'art. 13, commi da 1 a 10, del D.L. 201/2011 convertito in Legge n. 241/2011, che introduce in via sperimentale l'Imposta Municipale propria il cui presupposto è il possesso di immobili di cui all'art. 2 del D.Lgs 30.12.1992 n. 504 istitutivo dell'ICI, che continua ad applicarsi nei riferimenti espressamente previsti dal medesimo articolo 13.

La normativa sopra richiamata in materia di applicazione dell'imposta municipale propria e in forza dell'art. 59 del D.Lgs n. 446 del 25.12.1997 consente di determinare il valore medio delle aree edificabili attraverso il valore venale in comune commercio al primo giorno dell'anno di imposizione, avendo riguardo della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato delle vendite di aree aventi analoghe caratteristiche.

La perizia di stima viene quindi redatta previa attenta analisi di tutti i fattori e di tutte le condizioni che sono intervenute nel tempo atte a definire la future destinazioni degli immobili.

Nella determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili si deve necessariamente tenere conto della grave crisi economica che interessa il territorio nazionale e quindi anche il

Comune di Pramaggiore e che ha determinato anche una contrazione significativa dell'attività urbanistico edilizia e di quelle collegate, nonché un azzeramento progressivo del mercato immobiliare e locativo.

Dalle verifiche effettuate è stato riscontrato che effettivamente i valori di mercato equiparati e messi a confronto attraverso una analisi comparativa degli stessi in comune commercio, prima della crisi erano ritenuti congrui in una libera contrattazione.

Con la crisi in atto, le valutazioni espresse hanno subito in questo periodo un drastico abbassamento dei valori ed è prevedibile con ragionevolezza che a breve non subiranno un mutamento e che la attuale situazione si protrarrà per un tempo medio - lungo.

Si ritiene quindi che, tenuto conto dei valori stimati in precedenza con la deliberazione di Giunta Comunale n. 78 del 23.11.2012 ai fini dell'applicazione dell'imposta IMU e di quanto determinato dai Comuni limitrofi, sia giustificato e congruo una riduzione del 20% del valore delle aree edificabili già determinato con la citata deliberazione n. 78/2012 e che per l'anno 2014 vengono di seguito riportati:

<b>DETERMINAZIONE DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI ANNO 2014 – RIDUZIONE DEL 20%</b>			
<b>NEL COMUNE DI PRAMAGGIORE</b>			
<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE P.R.G.</b>	<b>UBICAZIONE LOCALITA'</b>	<b>VALORE € / MQ.</b>	<b>VALORE AL LOTTO / €</b>
<b>Capoluogo</b>			
A	A - Zone Residenziali Storicizzate (Villa Altan)	48,00	
B	B1 - Zone Residenziali di Completamento ad elevata densità	48,00	
	B1* - Zone Residenziali Speciali	48,00	
	B2 - Zone Residenziali di Completamento	44,00	
	B3 - Zone Residenziali Speciali in Aree Strategiche	80,00	
	B4 - Zone edificabili rururbane	24,00	
C	C1 - Zone Residenziali Scarsamente Edificate	24,00	
	C2 - Zone Residenziali scarsamente edificate da urbanizzare	32,00	
	SCHEDA NORMA – Zone edificabili di tipo estensivo	32,00	
	C* - Zone Residenziali di espansione urbanizzate	48,00	
D	D1.1 - Zone Produttive di completamento urbanizzate	32,00	
	D1* - Zone Produttive urbanizzate	32,00	
	D1.2 - Zone Produttive da urbanizzare	16,00	
	D2.1 - Zone commerciali, direzionali e artigianali di completamento	80,00	
	D4 - Zone Agroindustriale	16,00	
E	E2 - E3 Le aree di pertinenza per ampliamenti di abitazioni nelle zone agricole E2 - E3 equivalgono ad un lotto ineditato Decorrenza: dal rilascio del Permesso di Costruire. Esclusi i titolari che rivestono la qualifica di Imprenditore Agricolo a Titolo Principale		24.000,00
	E4 - Zone Agricole Nuclei Rurali	24,00	

# Blessaglia

A	A - Zone Residenziali Storicizzate (Villa Muschietti)	48,00	
B	B1* - Zone Residenziali Speciali	36,00	
	B2 - Zone Residenziali di Completamento	32,00	
C	C* - Zone Residenziali di espansione urbanizzate	40,00	
	SCHEDE NORMA – Zone edificabili di tipo estensivo	24,00	
F	Aree b): Aree per attrezzature di interesse comune. Zone destinate ad attrezzature stradali	24,00	
D	D4 – Zona Agroindustriale	16,00	
E	E2 - E3 Le aree di pertinenza per ampliamenti di abitazioni nelle zone agricole E2 - E3 equivalgono ad un lotto ineditato. Decorrenza: dal rilascio del Permesso di Costruire. Esclusi i titolari che rivestono la qualifica di Imprenditore Agricolo a Titolo Principale		24.000,00
	E4 - Zone Agricole Nuclei Rurali	24,00	
<b>Belfiore</b>			
A	A - Zone Residenziali Storicizzate (Villa dalla Pasqua)	48,00	
B	B2 - Zone Residenziali di Completamento	28,00	
	B2* - Zone Residenziali di Completamento	32,00	
C	C2 - Zone Residenziali scarsamente edificate da urbanizzare	24,00	
	SCHEDE NORMA – Zone edificabili di tipo estensivo	24,00	
	C* - Zone Residenziali di espansione urbanizzate	36,00	
D	D4 – Zona Agroindustriale	16,00	
E	E2 - E3 Le aree di pertinenza ampliamenti di abitazioni nelle zone agricole E2 - E3 equivalgono ad un lotto ineditato. Decorrenza: dal rilascio del Permesso di Costruire. Esclusi i titolari che rivestono la qualifica di Imprenditore Agricolo a Titolo Principale		24.000,00
	E4 - Zone Agricole Nuclei Rurali	24,00	
<b>Comugne</b>			
B	B2 - Zone residenziali di completamento	24,00	
C	C2 - Zone Residenziali scarsamente edificate da urbanizzare	24,00	
	C* - Zone Residenziali di espansione urbanizzate	40,00	
	SCHEDE NORMA – Zone edificabile di tipo estensivo	24,00	
E	E2 - E3 Le aree di pertinenza per ampliamenti di abitazioni nelle zone agricole E2 - E3 equivalgono ad un lotto ineditato. Decorrenza: dal rilascio del Permesso di Costruire. Esclusi i titolari che rivestono la qualifica di Imprenditore Agricolo a Titolo Principale		24.000,00
<b>Salvarolo</b>			
B	B2 - Zone Residenziali di Completamento	24,00	
C	C2 - Zone Residenziali scarsamente edificate da urbanizzare	20,00	
	SCHEDE NORMA – Zone edificabili di tipo estensivo	20,00	
D	D4 – Zona Agroindustriale	16,00	
E	E2 – E3 Le aree di pertinenza per ampliamenti di abitazioni nelle zone agricole E2 – E3 equivalgono ad un lotto ineditato. Decorrenza: dal rilascio del Permesso di Costruire. Esclusi i titolari che rivestono la qualifica di Imprenditore Agricolo a Titolo Principale		24.000,00
	E4 – Zone Agricole Nuclei Rurali	24,00	

<b>Bisciola</b>			
<b>B</b>	B2 – Zone residenziali di completamento	24,00	
<b>E</b>	E2 – E3 Le aree di pertinenza per ampliamenti di abitazioni nelle zone agricole E2 – E3 equivalgono ad un lotto inedificato. Decorrenza: dal rilascio del Permesso di Costruire. Esclusi i titolari che rivestono la qualifica di Imprenditore Agricolo a Titolo Principale		24.000,00
	E4 – Zone Agricole Nuclei Rurali	24,00	

Lì, 07 agosto 2014

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Geom. Gianfranco Daneluzzi