

**Tabella per la determinazione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno 2012 delle aree fabbricabili ubicate nel territorio del comune di Bolzano, ai fini della limitazione del potere di accertamento IMU
(Deliberazione di GC n. 903/2011)**

Tabella valori al mq. (1) (5)

| ZONE OMOGENEE DI P.U.C. | UBICAZIONE | | | | |
|-----------------------------|-----------------|--------------------------------------|---|---|--------------------|
| | Centro Città | Gries Fago S.Osvaldo Rencio | Europa Don Bosco Novacella Resia | Oltrisarco S.Giacomo Piani Via Merano- "Kaktus" | Zona produttiva |
| A 1 (2) | (2) | | | | |
| A 2 (2) | (2) | (2) | (2) | | |
| B (2) | (2) | (2) | (2) | (2) | |
| B 1 | 4 mc/mq | 1.900,00 | | | |
| B 2 | 4 mc/mq | 1.792,00 | 2.160,00 | 1.340,00 | 1.320,00 |
| B 3 | 3,5 mc/mq | 1.662,50 | 1.890,00 | | 1.155,00 |
| B 4 | 3 mc/mq | 1.545,00 | | | 1.110,00 |
| B 5 | 2,5 mc/mq | 1.187,50 | 1.350,00 | | 925,00 |
| B 6 | 1,5 mc/mq | | 1.012,50 | | |
| C1 | 4 mc/mq | | | 1.500,00 | |
| C2 | 3,5 mc/mq | | | 1.312,50 | 1.295,00 |
| C3 | 3 mc/mq | 1.425,00 | 1.620,00 | 1.125,00 | |
| C4 | 2,5 mc/mq | | 1.462,50 | 937,50 | 925,00 |
| D1 | | | | | 635,00 |
| D2 | | | | | 380,00 |
| D3 | | | | | 380,00 |
| D4 | | | | | 380,00 |
| Verde privato (2) | | | | (2) | |
| Opere impianti pubblici (3) | | | | (3) | |
| Zona agricola (2) | | | | (2) | |

Tabella valori al mc (2) (4) (5)

| ZONE OMOGENEE DI P.U.C. | UBICAZIONE | | | | |
|-----------------------------|-----------------|--------------------------------------|---|---|--------------------|
| | Centro Città | Gries Fago S.Osvaldo Rencio | Europa Don Bosco Novacella Resia | Oltrisarco S.Giacomo Piani Via Merano- "Kaktus" | Zona produttiva |
| A 1 (2) | 475 | | | | |
| A 2 (2) | 475 | 540 | | | |
| B (2) | (2) | (2) | (2) | (2) | |
| B 1 | 475 | | | | |
| B 2 | 448 | 540 | 335 | 330 | |
| B 3 | 475 | 540 | | 330 | |
| B 4 | 515 | | | 370 | |
| B 5 | 475 | 540 | | 370 | |
| B 6 | | 675 | | | |
| C1 | | | | 375 | |
| C2 | | | | 375 | 370 |
| C3 | 475 | 540 | 375 | | |
| C4 | | 585 | 375 | 370 | |
| D1 | | | | | |
| D2 | | | | | |
| D3 | | | | | |
| D4 | | | | | |
| Verde privato (2) | | | | (2) | |
| Opere impianti pubblici (3) | | | | (3) | |
| Zona agricola (2) | | | | 360 (2) | |

Istruzioni per il calcolo del valore venale delle aree:

- (1) La **tabella valori al mq** è da utilizzare esclusivamente per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili non già edificate e nuove zone di espansione/completamento.
- (2) La **tabella valori al mc** è da utilizzare nei casi di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31 c. 1 lett. c), d) ed e) della legge n. 457/1978, nonché nei casi di utilizzazione edificatoria di aree agricole o altre aree non risultanti come fabbricabili dal PUC.
 - Valore: nel caso in cui non sia esplicitamente previsto il valore al mc, il valore da considerare è quello minore tra quelli delle zone omogenee attigue all'interno della medesima zona territoriale di ubicazione;
 - Cubatura: la cubatura di riferimento è costituita dal valore maggiore tra volume fuori terra preesistente e quello previsto.
- (3) Per le **zone Opere Impianti Pubblici** la densità fondiaria e il valore da considerare sono quelli minori tra quelli delle zone omogenee attigue all'interno della medesima zona territoriale di ubicazione.
- (4) Per **interventi edilizi nell'interrato**, in zone che non risultano fabbricabili dal PUC oppure sulle quali l'intervento edilizio sotto terra avviene successivamente oppure quando si costruisce solamente nell'interrato come base per il calcolo funge la tabella valori al mc.
 - Valore base: se non esplicitamente previsto il valore al mc, il valore da considerare è quello minore tra quelli delle zone omogenee attigue all'interno della medesima zona territoriale di ubicazione;
 - Il valore base successivamente va ponderato come segue:
valore base al mc x 60% x 30% = valore di riferimento per il calcolo dell'imponibile
 - Cubatura: la cubatura di riferimento è costituita dal volume realizzato.
 - Per i parcheggi interrati realizzati ai sensi della legge provinciale n. 13 del 11.8.1997, la base imponibile dell'area è il corrispettivo pagato per la concessione costitutiva del diritto di sottosuolo, semprechè tale valore non sia superiore al valore calcolato come sopra descritto.
- (5) **Zone di espansione – piani d'attuazione**: fino alla data di approvazione del piano d'attuazione il valore di riferimento dell'area è il valore al metro quadro. Dalla data di approvazione del piano d'attuazione per ogni singolo lotto è da utilizzare la tabella valori al mc e la cubatura di riferimento è costituita dal volume previsto (il massimo realizzabile) secondo il piano d'attuazione approvato.

Tabelle zur Bestimmung des allgemeinen Verkehrswerts der Baugrundstücke auf dem Gebiet der Stadt Bozen zum 1. Jänner 2012 zwecks Eingrenzung der Feststellungstätigkeit in Bezug auf die IMU (Stadtratsbeschluss Nr. 903/2011)

Verkehrswert pro m2 (1) (5)

| HOMOGENE FLÄCHEN LAUT BLP | STADTBEREICHE | | | | |
|--------------------------------|------------------|---|--|--|--------------------|
| | Zentrum Stadt | Gries Fagen St. Oswald Rentsch | Europa Don Bosco Neustift Reschen | Oberau St. Jakob Bozner Boden Meranerstr. - "Kaktus" | Gewerbe- gebiet |
| A 1 (2) | (2) | | | | |
| A 2 (2) | (2) | (2) | (2) | | |
| B (2) | (2) | (2) | (2) | (2) | |
| B 1 | 4 m3/m2 | 1.900,00 | | | |
| B 2 | 4 m3/m2 | 1.792,00 | 2.160,00 | 1.340,00 | 1.320,00 |
| B 3 | 3,5 m3/m2 | 1.662,50 | 1.890,00 | | 1.155,00 |
| B 4 | 3 m3/m2 | 1.545,00 | | | 1.110,00 |
| B 5 | 2,5 m3/m2 | 1.187,50 | 1.350,00 | | 925,00 |
| B 6 | 1,5 m3/m2 | | 1.012,50 | | |
| C1 | 4 m3/m2 | | | 1.500,00 | |
| C2 | 3,5 m3/m2 | | | 1.312,50 | 1.295,00 |
| C3 | 3 m3/m2 | 1.425,00 | 1.620,00 | 1.125,00 | |
| C4 | 2,5 m3/m2 | | 1.462,50 | 937,50 | 925,00 |
| D1 | | | | | 635,00 |
| D2 | | | | | 380,00 |
| D3 | | | | | 380,00 |
| D4 | | | | | 380,00 |
| Privates Grün (2) | | | | (2) | |
| Öffentl. Bauten u. Anlagen (3) | | | | (3) | |
| Landwirtschaftl. Zone (2) | | | | (2) | |

Verkehrswert pro m3 (2) (4) (5)

| HOMOGENE FLÄCHEN LAUT BLP | STADTBEREICHE | | | | |
|------------------------------|------------------|---|--|--|--------------------|
| | Zentrum Stadt | Gries Fagen St. Oswald Rentsch | Europa Don Bosco Neustift Reschen | Oberau St. Jakob Bozner Boden Meranerstr. - "Kaktus" | Gewerbe- gebiet |
| A 1 (2) | 475 | | | | |
| A 2 (2) | 475 | 540 | | | |
| B (2) | (2) | (2) | (2) | (2) | |
| B 1 | 475 | | | | |
| B 2 | 448 | 540 | 335 | 330 | |
| B 3 | 475 | 540 | | 330 | |
| B 4 | 515 | | | 370 | |
| B 5 | 475 | 540 | | 370 | |
| B 6 | | 675 | | | |
| C1 | | | 375 | | |
| C2 | | | 375 | 370 | |
| C3 | 475 | 540 | 375 | | |
| C4 | | 585 | 375 | 370 | |
| D1 | | | | | |
| D2 | | | | | |
| D3 | | | | | |
| D4 | | | | | |
| Verde privato (2) | | | | (2) | |
| Opere impianti pubblici (3) | | | | (3) | |
| Zona agricola (2) | | | | 360 (2) | |

Anleitungen für die Berechnung des allgemeinen Verkehrswertes

- (5) Die **Tabelle mit den Verkehrswerten pro Quadratmeter** gilt nur für die Ermittlung des allgemeinen Verkehrswertes von noch nicht bebauten Baugrundstücken sowie von neuen Erweiterungs- und Auffüllzonen.
- (6) Die **Tabelle mit den Verkehrswerten pro Kubikmeter** gilt bei Abbruch von Gebäuden, bei Wiedergewinnung gemäß Art. 31 Buchst. c), d) und e) des Gesetzes Nr. 457/1978 sowie bei baulicher Nutzung von landwirtschaftlichen oder anderen Flächen, die gemäß BLP nicht bebaubar sind.
- Verkehrswert: Wo kein Kubikmeterwert angegeben ist, werden für die Berechnung des Verkehrswertes die Werte der umliegenden homogenen Flächen innerhalb desselben Stadtbereiches betrachtet, wobei der niedrigste Wert als Referenzwert gilt.
 - Kubatur: Die Kubatur errechnet sich entweder aus der bereits bestehenden oder aus der geplanten oberirdischen Baumasse, wobei grundsätzlich immer der höhere Wert heranzuziehen ist.
- (7) In den **Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen** berechnen sich die Bebauungsdichte und der Verkehrswert aus dem Wert der umliegenden homogenen Flächen innerhalb desselben Stadtbereiches, wobei der niedrigste Wert als Referenzwert herangezogen wird.
- (8) Für **unterirdische Bauvorhaben** in Zonen, in denen gemäß BLP nicht gebaut werden darf bzw. die unterirdische Bebauung nachträglich erfolgt, oder für den Fall, dass nur unterirdisch gebaut wird, wird der in der Tabelle genannte Wert pro Kubikmeter als Referenzgrundlage herangezogen.
- Verkehrswert: Wo kein Kubikmeterwert angegeben ist, werden für die Berechnung des Verkehrswertes die Werte der umliegenden homogenen Flächen innerhalb desselben Stadtbereiches betrachtet, wobei der niedrigste Wert als Referenzwert herangezogen und anschließend wie folgt berichtigt wird:
 - Verkehrswert pro $m^3 \times 60\% \times 30\%$ = Referenzwert für die Ermittlung des Gesamtpreises
 - Kubatur: Entspricht der tatsächlichen Baumasse.
 - Die Bemessungsgrundlage für die unterirdischen Parkplätze, die gemäß Landesgesetz Nr. 13 vom 11.08.1997 errichtet wurden, entspricht dem Betrag für die Konzession, mit der das Unterflurrecht eingeräumt wurde, sofern dieser Betrag nicht höher ist als der nach der vorgenannten Formel berechnete Betrag.
- (5) **Erweiterungszonen – Durchführungspläne**: bis zum Datum der Genehmigung des Durchführungsplanes wird als Bezugswert der Verkehrswert pro Quadratmeter herangezogen. Ab dem Datum der Genehmigung des Durchführungsplanes wird die Tabelle mit den Verkehrswerten pro Kubikmeter herangezogen und für jedes Baulos ist als Kubatur die vom Durchführungsplan vorgesehene Baumasse (maximal realisierbar) heranzuziehen.