



# BRIXEN BRESSANONE

Stadtgemeinde Brixen · Città di Bressanone

<p><i>BESTIMMUNG DES WERTES DER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR GEMEINDEIMMOBILIENSTEUER (GIS) – LANDESGESETZ VOM 23. APRIL 2014, NR. 3</i></p> <p><i>JAHR 2021</i></p>	<p><i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMI) – LEGGE PROVINCIALE 23 APRILE 2014, N. 3</i></p> <p><i>ANNO 2021</i></p>
<p><i>Genehmigt mit Stadtratsbeschluss Nr. 472 vom 30.12.2020</i></p>	<p><i>Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 472 del 30/12/2020</i></p>

Steuerdienst – Servizio tributi

Datum/data:

30.12.2020

## **1. VORWORT**

Festgehalten, dass gemäß Artikel 8, Absatz 4 des Landesgesetzes vom 23. April 2014, Nr. 3 der Wert der Baugrundstücke dem üblichen Verkaufswert entspricht, wird kein Verfahren zur Feststellung eines höheren Wertes eingeleitet, falls die Steuer für die Baugründe rechtzeitig und auf der Grundlage von Werten entrichtet wurde, die nicht unter jenen vom Gemeindevorstand mit Beschluss genehmigten Werten liegen, gemäß Art. 5 der GIS-Verordnung genehmigt mit Gemeinderatsbeschluss vom 25.09.2014, Nr. 35.

Die Selbstbeschränkungswerte können von der Gemeinde aufgehoben werden, wenn ihr öffentliche oder private Urkunde bekannt werden, die den Tabellenwerten widersprechen.

Die Ausnahmeregelung gilt auch, wenn das Grundstück Eigenschaften aufweist, die über die Schätzkriterien der mit dem Gemeindebeschluss verabschiedeten Tabelle hinausgehen.

## **2. UNTERTEILUNG NACH HOMOGENEN ZONEN UND FRAKTIONEN UND INDEX DER ZONE**

Die Einteilung in Gebiete mit vergleichbarem Wert berücksichtigt die Beliebtheit einer Zone in Funktion der geografischen Lage, Stadtnähe, begünstigende Faktoren wie öffentliche Einrichtungen oder störende Faktoren. Wie in den vergangenen Jahren wurde der Talkessel von Brixen in 5 homogene Zonen unterteilt. Die homogene Zone werden in der grafische Anlage grafisch markiert und beschrieben. Die Indizes wurden in passender Weise in Bezug auf den Wert, auf die Qualität der Zone, auf den Standort (Zentrum, Semizentrum, Semiperipherie, Peripherie) angepasst.

## **3. GRUNDWERT**

Der Grundwert für die Bestimmung des Marktkaufwertes laut Artikel 8, Absatz 4 des Landesgesetzes vom 23. April 2014, Nr. 3 wird

## **1. PREMessa**

Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nell'articolo 8, comma 4 della legge provinciale 23 aprile 2014, n. 3, non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore nei casi in cui l'imposta municipale propria dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli determinati con deliberazione di giunta comunale, così come previsto dall'art. 5 del regolamento comunale IMI, approvato con deliberazione del Consiglio comunale del 25.09.2014, n. 35

I valori di autolimitazione possono essere derogati dal Comune qualora venga a conoscenza di atti pubblici o privati che possano contraddire quelli tabellari.

La deroga vale anche nel caso l'immobile presenti caratteristiche tali da fuoriuscire dai criteri estimativi di tabella adottati con la delibera comunale.

## **2. SUDDIVISIONE PER ZONE E FRAZIONI OMOGENEE E INDICI DI ZONA**

Le zone territoriali di ubicazione tengono conto della maggiore o minore appetibilità delle aree edificabili in funzione della loro dislocazione geografica, vicinanza o meno a fattori favorevoli quali servizi pubblici o ad elementi di disturbo. Analogamente agli anni scorsi la conca di Bressanone viene suddivisa in 5 zone omogenee. Le zone omogenee sono evidenziate e descritte nel grafico allegato. Gli indici delle zone territoriali sono stati opportunamente adeguati in relazione al pregio, alla qualità della zona e alla dislocazione (centro, semicentro, semiperiferia, periferia).

## **3. VALORE BASE**

Il valore base per la determinazione del valore venale di mercato ai sensi dell'articolo 8, comma 4 della legge provinciale 23 aprile

auf die Baukostenabgabe für den Wohnbau bezogen, die halbjährlich von der Autonome Provinz Bozen vorgegeben wird und für das zweite Halbjahr 2020 auf Euro 376,00 je Kubikmeter festgelegt ist. Die Zunahme des Kaufwerts der Flächen entspricht daher die Zunahme des Wertes der Baukostenabgabe, die von der Autonome Provinz Bozen festgelegt wird.

#### **4. MARKT -KAUFWERT PRO QUADRAT- UND KUBIKMETER**

Die in den Tabellen angezeigten Werte auf Quadratmeter gelten ausschließlich für die Bestimmung des Marktwertes der unverbauten Grundflächen. Die Schätzung kann nicht automatisch auf die Freiflächen von teilweise verbauten Bauparzellen, wenn im landwirtschaftlichen Grün gebaut wird, wenn Sanierungs- Umbauarbeiten oder Abbau und Wiederaufbauarbeiten durchgeführt werden oder wenn das Verhältnis zwischen den Quadratmetern, dem Baubarkeitsindex und der maximal realisierbaren Kubatur nicht mehr eingehalten wird, angewandt werden. In diesen Fällen man muss die in den Tabellen angezeigten Werte auf Kubikmeter anwenden.

#### **5. ZWECKBESTIMMUNGUNINDEX**

Der Nutzungskoeffizient berücksichtigt hingegen die Nutzung oder die Qualität der Immobilie. Deren Wert erfährt aufgrund des Bauindex eine mathematische Korrektur zur Berücksichtigung der voraussichtlichen Zweckbestimmung der in den einzelnen Zonen zu errichtenden Gebäude, wodurch eventuelle Wertsteigerungen bzw. Wertminderungen zum Tragen kommen. So erfährt der Koeffizient für Zonen mit niederem Bauindex eine Erhöhung, für Zonen mit hoher Baudichte eine Minderung.

2014, n. 3, viene riferito al costo di costruzione per l'edilizia abitativa fornito semestralmente dalla Provincia Autonoma di Bolzano e fissato per il secondo semestre 2020 in Euro 376,00 al metro cubo. L'incremento del valore venale delle aree sarà pertanto corrispondente all'incremento del valore di costruzione determinato dalla Provincia autonoma di Bolzano.

#### **4. VALORE VENALE DI MERCATO AL METRO QUADRATO ED AL METRO CUBO**

I valori al metro quadrato riportati nelle tabelle valgono esclusivamente per la determinazione del valore venale di mercato delle particelle fondiarie libere non edificate. Tale stima non può essere automaticamente trasportata per la superficie libera di particelle edificiali parzialmente edificate, in caso di edificazione sul verde agricolo, o qualora ci si trovi di fronte a lavori di risanamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e qualora venga meno il rapporto tra i metri quadrati, l'indice di edificabilità e la cubatura massima realizzabile. In questi casi sono da utilizzare i valori al metro cubo riportati nelle tabelle.

#### **5. INDICE DI DESTINAZIONE**

L'indice di destinazione rende conto invece dell'utilizzo che viene fatto della costruzione della sua appetibilità in quanto tale. Questo indice infatti rende conto dell'appetibilità di una zona e fa sì che il suo valore unitario non aumenti esattamente in proporzione al suo indice di edificabilità; è in pratica un correttore matematico che riduce il valore unitario all'aumento dell'indice di edificabilità. Ovviamente in termini complessivi il suo valore invece aumenta all'aumentare dell'indice di edificabilità.

## **6. BAUINDEX**

Der Bauleitplan unterteilt die bebaubaren Zonen in Zonen mit unterschiedlichem Bauindex oder Bebaubarkeit des Grundes (bebaubares Volumen in Kubikmeter je Quadratmeter Grundstückfläche). In der Kalkulationstabelle wurden daher die urbanistische Zonen desselben mit dem jeweiligen Bauindex angegeben. In einigen Fällen wurde in den Tabellen an Stelle des Bauindex ein konventionales Index angegeben.

## **7. INDEX DER BAULASTEN**

In Anbetracht, dass für Bauarbeiten innerhalb des Gemeindegebietes normalerweise keine besonderen Vorkehrungen erforderlich sind und die Bauarbeiten daher nicht durch besondere Lasten erschwert werden, dass der Nachteil am Berg zu bauen mit jenem im Stadtgebiet zu bauen (und dort nicht nur im historischen Ortskern), vergleichbar ist, wird dieser Index bewusst mit 1 beibehalten.

## **8. ÜBERPRÜFUNG UND VERGLEICH DER ERZIELTEN WERTE**

Die erzielten Werte, welche die einzelnen Gebietszonen in den verschiedenen urbanistischen Zonen betreffen, wurde soweit möglich mit Werten tatsächlicher Übertragungen und Enteignungen überprüft, wie sie in letzter Zeit in der Gemeinde Brixen stattgefunden haben. Außerdem wurde durch Überprüfung sichergestellt, dass die in der Tabelle angegebenen Werte nicht die Bezugswerte 2020 des Schätzamtes der Autonomen Provinz Bozen überschreiten.

## **9. REDUZIERUNGEN**

Für einige besondere Situationen, die eine reelle Reduzierung des Marktwertes beinhalten, wird es als sinnvoll erachtet, an den in den Tabellen angezeigten Werten die folgende Reduzierungen anzuwenden:

## **6. INDICE DI EDIFICABILITA'**

Il piano urbanistico comunale suddivide le zone edificabili in zone urbanistiche con diverso indice di edificabilità o fabbricabilità fondiaria (quantità di metri cubi fabbricabili per ogni metro quadrato di superficie). Nella tabella sono state quindi riportate le zone urbanistiche previste dallo stesso, con i relativi indici di fabbricabilità; in alcuni casi nelle tabelle è stato inserito anziché l'indice di fabbricabilità, un indice convenzionale o minimo.

## **7. INDICE ONERI DI COSTRUZIONE**

Considerato che mediamente i lavori di costruzione all'interno del territorio comunale non necessitano di particolari accorgimenti e quindi non sono gravati da particolari oneri che lo svantaggio di costruire in quota, può essere comparato allo svantaggio di costruire in centro, non solo nel centro storico, si è deliberatamente mantenuto questo indici pari a 1.

## **8. VERIFICA E CONFRONTO DEI VALORI OTTENUTI**

I valori ottenuti riguardanti le zone territoriali delle varie zone urbanistiche sono stati confrontati con valori noti di effettive transazioni od espropri avvenuti nell'ultimo periodo nel Comune di Bressanone. Inoltre si è verificato che i valori indicati nella tabella non superino i valori di riferimento 2020 dell'Ufficio Estimo della Provincia Autonoma di Bolzano.

## **9. RIDUZIONI**

Per alcune situazioni particolari che comportano un'effettiva diminuzione del valore venale di mercato si ritiene opportuno applicare ai valori riportati in tabella le seguenti riduzioni:

- a) Der Wert der Baugrundstücke in den "Zonen für Bauwerke und Anlagen von öffentlichem Interesse / Zonen für öffentliche Einrichtungen" (Art. 39, 40, 41, 45, 46 e 58 delle norme d'attuazione al piano urbanistico) wird für den Zeitraum zwischen der Auferlegung der Bindung (=Vinkulierung) und dem Beginn des Enteignungsverfahrens, um siebenzig Prozent (70%) gemindert; ab diesem Datum und bis zum Abschluss des Verfahrens steigt der Wert des Grundstückes wieder auf 100%.
- b) Für die Zonen des geförderten Wohnbaus, welche der Enteignung unterworfen sind, wendet man 50% der Werte laut Tabellen an. Der Wert der sich mit dieser Reduzierung ergibt muss, im Falle der Annahme der Enteignungsentschädigung, mit 10% erhöht werden.
- c) Für die Baugründe, welche laut mehrjährigem Durchführungsprogramm nicht umgehend bebaut werden können, wird eine Reduzierung von 5 % für jedes fehlende Jahr bis zum ersten Jahr des Zeitraumes der Verwirklichung angewandt. Für die Berechnung der fehlenden Jahre wird weder das laufende Steuerjahr noch das erste Jahr des Zeitraumes der Verwirklichung berücksichtigt. Die maximale anwendbare Reduzierung darf nicht 50% überschreiten. Sollten die Besitzer der genannten Baugründe eine Reduzierung der Termine für die Bebauung anfragen, und somit den ursprünglichen Termin welcher laut mehrjährigem Durchführungsprogramm vorgesehen ist vorverlegen, wird man die geschuldete GIS für die vorherigen Jahre neu berechnen ohne der Anwendung von Strafen und Zinsen, und mit den Reduzierungen welche effektiv zustanden. Die Neuberechnung kann maximal für die 5 (fünf) vorherigen Jahre gemacht
- a) Il valore delle aree fabbricabili inserite nelle "zone per opere ed impianti di interesse pubblico / Zone per attrezzature collettive" (artt. 39, 40, 41, 45, 46 e 58 delle norme d'attuazione al piano urbanistico) é ridotto del settanta per cento (70%) limitatamente al periodo compreso tra l'istituzione del vincolo e l'inizio della procedura di esproprio; da quest'ultima data fino al termine della procedura il terreno riacquista il valore del 100%.
- b) Per le zone di edilizia agevolata soggette ad esproprio si applica il 50% dei valori riportati in tabella. Il valore che scaturisce da detta riduzione dovrà essere incrementato del 10% in caso di accettazione dell'indennità di esproprio.
- c) Per le aree fabbricabili che, come risulta dal programma di utilizzo pluriennale, non possono essere immediatamente edificate, si applica una riduzione del 5% per ogni anno mancante fino alla prima annualità riportata nel periodo di realizzazione. Per il conteggio degli anni mancanti non si deve tenere conto ne dell'anno d'imposta corrente ne della prima annualità riportata nel periodo di realizzazione. La detrazione massima applicabile non può superare il 50%. Qualora i proprietari di dette aree fabbricabili richiedano una riduzione dei termini di edificazione, anticipando così il termine originariamente previsto dal programma di utilizzo pluriennale, si provvederà a ricalcolare l'IMI dovuta per gli anni precedenti, senza l'applicazione di sanzioni e interessi, ricalcolando le riduzioni che di fatto spettavano. Il ricalcolo potrà essere effettuato al massimo per i 5 (cinque) anni precedenti.

werden.

Die oben angegebenen Reduzierungen sind kumulativ.

Le riduzioni sopra riportate sono cumulabili tra di loro.

## LEGENDE – LEGENDA

**1 ALTSTADT, STUFLS, ANGER FELDER,  
CENTRO STORICO, STUFLES, ANGER FELDER**

**2 ROSSLAUF-ZINGGEN, MILLAND-KÖSTLAN  
ROSSLAUF-TINIGA, MILLAN-CASTELLANO**

**3 BRIXEN SÜD, KRANEBITT  
BRESSANONE SUD, COSTA D'ELVAS**

**4 BRIXEN WEST-SÜDWEST  
BRESSANONE OVEST/SUD-OVEST**

**5 “ VORWIEGEND GEWERBEGEBIET  
“PREVALENTE ZONA PRODUTTIVA”**

**1 STUFLS  
STUFLES**  
Elvaserstrasse, Fluss Eisack, Fluss Rienz  
Via Elvas, Fiume Isarco, Fiume Rienza

**1 ALTSTADT, ANGER FELDER  
CENTRO STORICO, ANGERFELDER**  
Brennerstrasse – Peter-Mayr-Strasse – Dantestrasse – Vittorio-Veneto-Str.- Mozartallee – Fluss Eisack  
Via Brennero – Via Peter Mayr – Via Dante – Via Vittorio Veneto – Viale Mozart – Fiume Isarco

**2 ROSSLAUF-ZINGGEN  
ROSSLAUF-TINIGA**  
Grenze zu Vahrn – Dantestrasse – Peter-Mayr-Strasse – Brennerstrasse – Fluss Eisack  
Confine con Varna – Via Dante – Via Peter Mayr – Via Brennero – Fiume Isarco

**2 MILLAND-KÖSTLAN  
MILLAN-CASTELLANO**  
Fluss Rienz – Fluss Eisack – Grenze Zone Milland – Karlspromenade  
Fiume Rienza – Fiume Isarco – Confine di zona Millan – Karlspromenade

### **3 KRANEBITT**

#### **COSTA D'ELVAS**

Grenze zu Vahrn – Fluss Eisack – Battististrasse bis Kreuzung mit Elvaserstrasse – entlang Elvaserstrasse – miteinbegriffen Seeburg

Confine con Varna – Fiume Isarco – Via C. Battisti fino incrocio via Elvas – proseguendo via Elvas e inglobando Seeburg

### **3 BRIXEN SÜD**

#### **BRESSANONE SUD**

Mozartallee – Vittorio-Veneto-Strasse – Schilfweg – Fluss Eisack  
Viale Mozart – Via Vittorio-Veneto – Strada del Canneto – Fiume Isarco

### **4 BRIXEN WEST**

#### **BRESSANONE OVEST**

Grenze zu Zone Vahrn – Brennerautobahn bis Ausfahrt Umfahrung – Vittorio-Veneto-Strasse – Dantestrasse

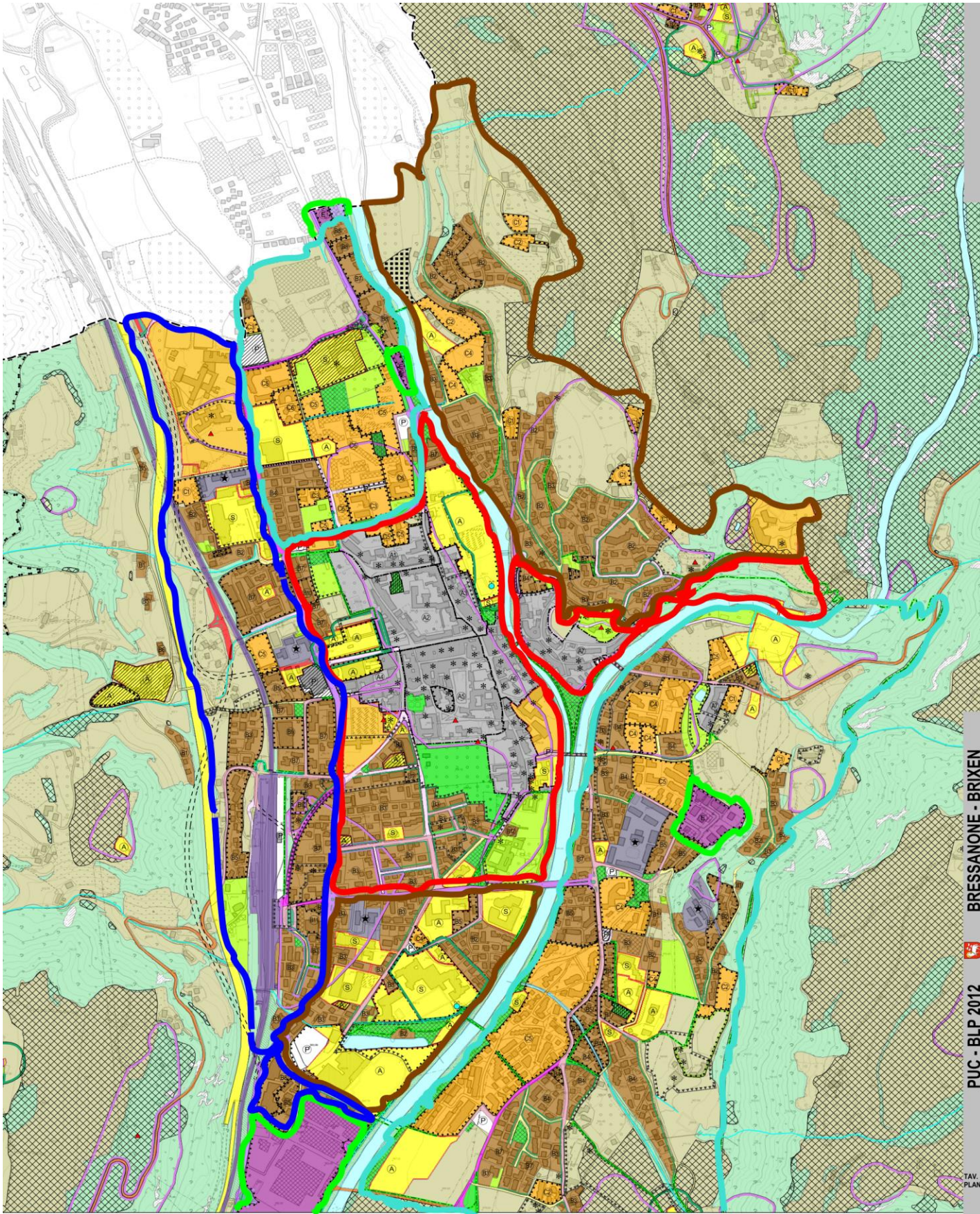
Confine con Varna – Autostrada del Brennero fino Uscita Tangenziale – Via Vittorio Veneto – Via Dante

### **4 BRIXEN SÜDWEST**

#### **BRESSANONE SUD OVEST**

Vittorio-Veneto-Str. – Erlenweg – Schilfweg – Fischzuchtweg  
Via Vittorio Veneto – Strada degli Ontani - Via Canneto – Via Laghetto







Piano Urbanistico Comunale - Gemeindebauleitplan  
Legge Provinciale 13/1997 - Landesgesetz 13/1997



PIANO DI ZONIZZAZIONE. Sud-Ovest  
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN. Südwest

