



COMUNE DI REZZATO

PROVINCIA DI BRESCIA

Verbale di deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE

n° 11 del 08/06/2020

OGGETTO:	ESAME ED APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU).
----------	--

Il giorno 08 GIUGNO 2020, alle ore 21:00, presso la sede comunale, in seduta ed in PRIMA CONVOCAZIONE osservate le formalità prescritte dalla vigente normativa, si sono riuniti, SENZA PRESENZA DI PUBBLICO , in seduta i componenti del Consiglio Comunale.

Assume la presidenza il Sindaco sig. Ventura Giovanni, assistito dal Segretario Comunale dott. Iapicca Giuseppe

Consiglieri assegnati al Comune di Rezzato:

Presenti

Assenti

Ventura Giovanni
Zanca Monica
Voglini Sergio Renato
Marmentini Bruno
Gusmeri Francesco
Sanfelici Marcello
Viviani Wilma
Capra Matteo
Pasolini Pierluigi
Bonometti Elena
Massardi Nadia
Gerosa Enzo
Reboldi Luca
Ogna Emanuela
Bertolino Anna
Gallina Giorgio

Ventura Ernesto

E' presente l'Assessore esterno: Franzoni Maurizio

Consiglieri ASSEGNATI 17 PRESENTI 16

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 08/06/2020 avente per oggetto "APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)"

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- l'art. 1, comma 780, della legge n. 160 del 2019 dispone l'abrogazione a decorrere dall'anno 2020, delle disposizioni concernenti l'istituzione e la disciplina dell'imposta comunale unica (IUC), limitatamente alle disposizioni riguardanti la disciplina dell'IMU e della TASI, fermo restando quelle riguardanti la TARI.
- l'art. 1, comma 738, della legge 27/12/2019 n. 160 dispone che l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783, della medesima legge n. 160;

VISTO l'art. 1, commi da 158 a 171, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 in materia di tributi locali;

VISTO l'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 secondo cui i comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti;

VISTA la legge 27 luglio 2000, n. 212 recante disposizioni in materia di Statuto dei diritti del contribuente, come modificata dal decreto legislativo 24 settembre 2015 n. 156;

VISTO l'articolo 53, comma 16, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, come modificato dall'articolo 27, comma 8, della legge 28 dicembre 2001, n. 448 che stabilisce che gli Enti locali possano deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi, le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché i regolamenti relativi alle entrate entro la data di approvazione del bilancio di previsione e dispone che i regolamenti sulle entrate, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il termine predetto, abbiano effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento;

VISTO l'articolo 151, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 che fissa il 31 dicembre come termine per deliberare il bilancio di previsione per l'anno successivo;

VISTI il decreto del Ministero dell'Interno del 16 dicembre 2019 che, per l'anno 2020, ha differito il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2020/2022 al 31 marzo 2020; il decreto del Ministero dell'interno del 28 febbraio 2020 che ha ulteriormente differito il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2020/2022 degli enti locali sino al 30 aprile 2020; il decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, così come convertito in legge in data 24 aprile 2020 che ha prorogato il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2020/2022 degli enti locali sino al 31 luglio 2020;

CONSIDERATO che, nella gestione delle proprie entrate di qualunque natura, gli enti locali sono tenuti al rispetto di quanto previsto dalla l. 212/2000 in materia di informazione al contribuente ed all'utente dei servizi, di chiarezza e semplificazione degli adempimenti;

VISTA l'opportunità di deliberare un regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) al fine di disporre di una fonte normativa organica recante la completa disciplina dell'imposta, sia ad uso degli uffici sia per favorire la trasparenza nei rapporti con i contribuenti, nonché al fine di attivare una serie di disposizioni rientranti nella specifica potestà regolamentare comunale stabilita dal citato art. 13 del D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito nella Legge n. 214 del 22 dicembre 2011, ovvero nell'ampia potestà regolamentare riconosciuta ai Comuni in materia tributaria dall'art. 52 del D.Lgs. 446/1997;

VISTO il Regolamento comunale predisposto dal Servizio Tributi comunale, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante e sostanziale;

RILEVATO che ai sensi dell'art. 1, comma 767, della legge n. 160 del 2019, la presente deliberazione sarà efficace a seguito dell'avvenuta pubblicazione sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze e che ai fini della pubblicazione il Comune è tenuto a inserire la delibera entro il termine perentorio del 14 ottobre 2020, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale e che in caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre 2020, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente.

VISTO il parere dell'organo di revisione previsto dall' art. 239 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 sulle proposte di regolamento di applicazione dei tributi locali;

VISTO che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.L.gs.n.°267/2000, in merito alla presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole del Responsabile del Settore Contabilità e Tributi in ordine alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile.

VISTO l'articolo 42, comma 2, lettera f) del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 26 che dispone la competenza del Consiglio Comunale in materia di istituzione e ordinamento dei tributi;

Visto lo Statuto Comunale;

Con voti favorevoli ed unanimi

DELIBERA

1. Di approvare il "Regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta municipale propria" come da bozza allegata alla presente delibera, di cui costituisce parte integrante e sostanziale;
2. Di dare atto che ai sensi dell'art. 1, comma 767, della legge n. 160 del 2019, la presente deliberazione sarà efficace a seguito dell'avvenuta pubblicazione sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze e che ai fini della pubblicazione il Comune è tenuto a inserire la delibera entro il termine perentorio del 14 ottobre 2020, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale e che in caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre 2020, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente.
3. Di prendere atto che il predetto regolamento entra in vigore, ai sensi dell'art. 13, comma 12-bis, del D.L. n. 201/2011 convertito con modificazioni dalla Legge n. 214/2011, il 1° gennaio 2020;

INOLTRE, stante l'urgenza di provvedere con sollecitudine

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATO l'art. 134 comma 4, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

CON VOTAZIONE favorevole unanime espressa, nei modi di legge, da tutti i presenti aventi diritto,

DELIBERA

di DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

IL PRESIDENTE
Ventura Giovanni

IL SEGRETARIO COMUNALE
Iapicca Giuseppe

Documento originale firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005
e successive modifiche ed integrazioni



COMUNE DI REZZATO

(Provincia di Brescia)

REGOLAMENTO IMU

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.del/...../2020

INDICE

Art. 1. Oggetto del Regolamento

Art. 2. Soggetti attivi

Art. 3. Presupposto e base imponibile

Art. 4. Soggetti passivi

Art. 5. Fabbricati

Art. 6. Abitazione principale e pertinenze

Art. 7. Assimilazioni all'abitazione principale

Art. 8. Fabbricati rurali strumentali e fabbricati-merce

Art. 9. Aree fabbricabili

Art.10. Terreni agricoli

Art.11. Base imponibile dei fabbricati

Art.12. Base imponibile delle aree fabbricabili

Art.13. Base imponibile dei terreni

Art.14. Riduzioni per fabbricati inagibili

Art.15. Ulteriori agevolazioni

Art.16. Aliquote

Art.17. Detrazione

Art.18. Esenzioni

Art.19. Esenzioni per gli enti non commerciali

Art.20. Altre riduzioni

Art.21. Periodo d'imposta

Art.22. Versamenti

Art.23. Importi minimi di versamento

Art.24. Procedure concorsuali

Art.25. Dichiarazione

Art.26. Dichiarazione per gli enti non commerciali

Art.27. Funzionario responsabile

Art.28. Verifiche

Art.29. Accertamento

Art.30. Accertamento con adesione

Art.31. Riscossione coattiva

Art.32.Sanzioni

Art.33. Entrata in vigore ed abrogazioni

Art. 1. Oggetto del regolamento

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, istituisce e disciplina, ai sensi dell'art. 1, commi 739 e seguenti della Legge 27 dicembre n. 160 del 2019, l'Imposta Municipale Propria (IMU), in particolare stabilendo condizioni, modalità e obblighi strumentali per la sua applicazione.

Art. 2. Soggetti attivi

1. L'imposta è applicata e riscossa dal Comune su tutto il territorio di propria competenza, fatta salva la possibilità di affidare a terzi tali attività, anche disgiuntamente, nelle forme di legge.
2. L'imposta non si applica agli immobili di cui il comune impositore è proprietario ovvero titolare di altro diritto reale di godimento quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio
3. Per gli immobili ricadenti nei territori di più comuni il soggetto attivo è il comune nel cui territorio insiste prevalentemente la superficie degli immobili assoggettabili all'imposta, anche se parte di essa sia esclusa o esente dal tributo.
4. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei Comuni, anche se dipendenti dalla istituzione di nuovi Comuni, il soggetto attivo è il Comune nel cui territorio risultano ubicati gli immobili al 1° gennaio dell'anno di riferimento.
5. E' comunque vietata la doppia imposizione.
6. E' riservato allo Stato il gettito derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento, senza applicare le detrazioni, le riduzioni e le agevolazioni deliberate da comune; tale riserva non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dai comuni e che insistono sul rispettivo territorio. La quota d'imposta riservata allo Stato è versata direttamente allo Stato dal contribuente contestualmente alla quota comunale.
7. Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili di cui al precedente comma sono comunque svolte dal Comune, al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

Art. 3. Presupposto e base imponibile

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di immobili siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati, compresi i fabbricati strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.
2. L'imposta non si applica all'abitazione principale e alle fattispecie ad essa assimilate, con le relative pertinenze, ad eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
3. La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili.

Art. 4. Soggetti passivi

1. Soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono:
 - a) il proprietario di immobili, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, e superficie sugli stessi;
 - b) il concessionario di aree demaniali;
 - c) il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula del contratto e per tutta la sua durata;
 - d) il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.
2. In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.
3. Per i beni immobili in multiproprietà di cui all'art. 69, comma 1, lett. a), del Decreto legislativo 6 settembre 2005 n. 206 (codice del consumo), il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene.
4. Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117, numero 2), del codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.
5. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento della tassa dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

6. In caso di successione a causa di morte gli eredi rispondono delle obbligazioni tributarie il cui presupposto si è verificato anteriormente alla morte del defunto.

Art. 5. Fabbricati

1. Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché sia accatasta unitariamente.
2. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato o iscritto in catasto.

Art. 6. Abitazione principale e pertinenze

1. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. La composizione del nucleo familiare si desume dalle risultanze anagrafiche, che fanno fede fino a prova contraria.
2. Qualora i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio del medesimo comune le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.
3. Costituiscono pertinenze dell'abitazione principale gli immobili con i requisiti previsti dall'art. 817 del codice civile, classificati nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (stalle, scuderie rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali sopra indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
4. Nel caso di più pertinenze appartenenti alla medesima categoria catastale, salvo diversa specificazione contenuta nella dichiarazione, si considera pertinenza dell'abitazione principale quella con rendita catastale più elevata.
5. Alle pertinenze si applica lo stesso regime tributario dell'immobile a cui accedono.

Art. 7. Assimilazioni all'abitazione principale

1. Sono assimilate all'abitazione principale:

- a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, effettivamente adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
 - b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
 - c) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, effettivamente adibiti ad abitazione principale;
 - d) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso, purché effettivamente adibita ad abitazione principale;
 - e) un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
 - f) una sola unità immobiliare, purché non in categoria catastale A1, A8 e A9, posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata.
2. Alle pertinenze degli immobili di cui al comma 1, individuate ai sensi dei commi 3 e 4 dell'articolo 7, si applica il regime tributario dell'immobile a cui accedono.

Art. 8. Fabbricati rurali strumentali e fabbricati-merce

1. Sono considerati fabbricati rurali strumentali le costruzioni inserite nella categoria catastale D/10, ovvero in altra categoria catastale ma con annotazione in atti circa la sussistenza delle caratteristiche di ruralità, necessarie allo svolgimento della attività agricole previste dall'art. 2135 del codice civile, con le caratteristiche di cui all'art. 9, comma 3-bis, del d.l. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133.

2. Fermi restando i requisiti sopra previsti, si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purché entrambi siano ubicati nel territorio del comune o in comuni confinanti.
3. Sono fabbricati-merce i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Si ritengono costruiti anche i fabbricati acquistati dall'impresa e sui quali la stessa effettua interventi di recupero di cui all'art. 3, commi 1, lett. c), d), ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. A decorrere dal 1° gennaio 2022, i fabbricati-merce sono esenti dall'IMU.

Art. 9. Aree fabbricabili

1. Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.
2. Benché fabbricabili sono assimilati ai terreni agricoli i fondi posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.
3. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio sia fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal presente articolo
4. La parte residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio può essere considerata pertinenza ai fini IMU solo nel caso in cui la stessa risulti accatastata unitariamente al fabbricato, anche mediante la tecnica catastale della cosiddetta "graffatura" e se ha la qualifica di pertinenza urbanistica.
5. Per pertinenza ai fini urbanistici si deve intendere l'area che, in relazione all'indice di utilizzazione fondiaria o in altro modo denominato, detiene una capacità edificatoria residua e non sfruttata che non ecceda la consistenza del 20%, della superficie complessiva urbanistica del fabbricato principale come da art.3, comma 1, lettera e.6) D.P.R n. 380/2001 e che, in ogni caso, sia tale da non consentire, in relazione alle caratteristiche dell'edificio, la realizzazione di un manufatto con una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede.

6. Qualora la capacità edificatoria residua ecceda il limite del 20% come definito dal precedente comma 5, ai fini della determinazione del valore imponibile dell'area, da considerarsi non pertinenti al fabbricato, occorre tener conto dell'intera capacità edificatoria residua non sfruttata.

Art. 10 - Terreni agricoli

1. Per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.
2. Sul territorio del Comune di Rezzato sono assoggettati all'imposta i terreni agricoli situati a Sud del corso d'acqua denominato Naviglio, in quanto comune parzialmente delimitato così come riportato nella Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14/06/1993
3. Sono altresì esenti dall'imposta i terreni agricoli:
 - a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
 - b) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile

Art. 11. Base imponibile dei fabbricati

1. Per i fabbricati iscritti in catasto la base imponibile si ottiene applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione e rivalutate del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:

Coefficiente	Categoria catastale	Tipologia
160	A esclusa A/10	Abitazioni e/o Residenze
	C/2	Magazzini e locali di deposito
	C/6	Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
	C/7	Tettoie chiuse o aperte
140	B	strutture di uso collettivo
	C/3	Laboratori per arti e mestieri
	C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi
	C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative
80	A/10	Uffici e studi privati
	D/5	Istituti di credito, cambio ed assicurazione

55	C/1	Negozi e botteghe
65	D esclusa D/5	categorie speciali a fine produttivo o terziario

2. Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.
3. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, applicando per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti aggiornati ogni anno con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze. In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, che deve fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.
4. Nel caso di fabbricati non dichiarati in catasto ovvero non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, il Comune procede ai sensi dell'art. 1, comma 336, della Legge 30 dicembre 2004, n. 311, con gli effetti previsti dal successivo comma 337.

Art. 12. Base imponibile delle aree fabbricabili

1. Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
2. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d), ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

3. Al fine di limitare il potere di accertamento, nei casi in cui l'imposta sia stata calcolata sulla base di un valore non inferiore a quello così predeterminato dal presente regolamento, l'allegato sub A al presente e che ne costituisce parte integrante e sostanziale, determina per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.
4. La Giunta può altresì emettere atti di indirizzo rivolti a fornire in via generale criteri uniformi per l'attività di accertamento dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, da cui i funzionari possono motivatamente discostarsi in relazione alla specifica situazione e condizione dell'immobile. Non si applicano comunque sanzioni al contribuente che versi l'imposta in base a valori non inferiori a quanto indicato negli atti di indirizzo.

Art. 13. Base imponibile dei terreni

1. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 135.

Art. 14. Riduzioni per fabbricati inagibili

1. La base imponibile è ridotta alla metà per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, purché tali situazioni non siano superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria così come definiti dalla normativa vigente in materia. Nel caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato o di interventi di recupero edilizio, la base imponibile è costituita dal valore venale dell'area senza alcuna riduzione.
2. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente può presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.
3. La riduzione decorre dalla presentazione dell'autocertificazione o dall'accertamento svolto dall'Ufficio Tecnico Comunale e avrà efficacia limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni di cui al comma 1.

Art. 15. Ulteriori agevolazioni

1. La base imponibile è ridotta alla metà per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.
2. La base imponibile è ridotta alla metà per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Art. 16. Aliquote

1. Il Consiglio Comunale delibera annualmente le aliquote, nei limiti minimi e massimi di legge. La deliberazione, anche se approvata successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione relativo alla stessa annualità, ha effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. Se la delibera non è adottata entro tale termine, si applicano le aliquote deliberate per l'anno precedente.

Art. 17. Detrazione

1. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e fattispecie assimilate, se classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, nonché per le relative pertinenze, si detraggono, fino alla concorrenza del suo ammontare, euro 200, rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.
2. La suddetta detrazione si applica agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616.
3. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Art. 18. Esenzioni

1. Sono esenti dall'imposta:
 - a) gli immobili posseduti e direttamente condotti dallo Stato, dai Comuni, nonché gli immobili posseduti e direttamente condotti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio Sanitario Nazionale, destinati esclusivamente ed effettivamente ai compiti istituzionali;
 - b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E1 a E9;
 - c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601;
 - d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della costituzione, e le loro pertinenze;
 - e) i fabbricati di proprietà della Santa sede indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n. 810;
 - f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia.
2. E' esente l'immobile dato in comodato gratuito al comune, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari.
3. L'esenzione spetta per il solo periodo dell'anno nel quale sussistono tutte le condizioni di fruizione.

Art. 19. Esenzioni per gli enti non commerciali

1. Sono esenti gli immobili posseduti e direttamente utilizzati dagli enti non commerciali, diversi dalle società, di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché quelle dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi, all'educazione cristiana.
2. Rientrano in particolare tra gli enti non commerciali le associazioni, le fondazioni, i comitati, le organizzazioni di volontariato, le organizzazioni non governative, le associazioni di promozione sociale, le associazioni sportive dilettantistiche, le fondazioni risultanti dalla trasformazione degli enti lirici e concertistici, le ex IPAB privatizzate, le

Onlus, la Chiesa cattolica, le confessioni religiose che hanno stipulato intese con lo Stato. L'esenzione non si applica agli immobili posseduti da partiti politici e alle fondazioni bancarie, che restano assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile.

3. Qualora l'immobile abbia un'utilizzazione mista, l'esenzione riguarda la sola frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale, purché identificabile attraverso l'individuazione degli immobili o porzioni di immobili adibiti esclusivamente a tale attività. Alla restante parte dell'unità immobiliare, in quanto dotata di autonomia funzionale e reddituale permanente, si applicano le disposizioni dei commi 41, 42 e 44 dell'art. 2 del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286.
4. Qualora non sia possibile procedere ai sensi del comma 3, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile, quale risulta da apposita dichiarazione, redatta in conformità al D.M. 19 novembre 2012, n. 200.
5. L'esenzione spetta per il solo periodo dell'anno nel quale ne sussistono tutte le condizioni di fruizione.

Art. 20. Altre riduzioni

1. Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è ridotta al 75 per cento.

Art. 21. Periodo d'imposta

1. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso. Il mese durante il quale il possesso si è protrato per più della metà dei giorni di cui il mese è composto è computato per intero.
2. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.
3. Ad ogni anno solare corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

Art. 22. Versamenti

1. L'imposta dovuta al Comune e allo Stato, per le quote di rispettiva competenza, è versata in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre di ogni anno, con

facoltà di versare l'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale entro il 16 giugno.

2. Con apposita deliberazione della Giunta Comunale i termini ordinari di versamento possono essere differiti per tutti o parte dei soggetti passivi interessati da gravi calamità naturali o da particolari situazioni di disagio individuate nella medesima deliberazione.
3. Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Per l'anno 2020 la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019, comunque nei limiti di quanto dovuto nel 2020.
4. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote applicabili nell'anno di riferimento.
5. Gli enti non commerciali effettuano i versamenti in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, nei termini di cui al primo comma e la terza, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento. Per l'anno 2020 le prime due rate sono di importo pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019, comunque nei limiti di quanto dovuto nel 2020.
6. Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.
7. Il versamento dell'imposta è effettuato:
 - a) secondo le disposizioni di cui all'art. 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 (modello F24),
 - b) tramite apposito bollettino postale, approvato dal ministero dell'Economia e delle Finanze, al quale si applicano le disposizioni di cui al citato art. 17, in quanto compatibili;
 - c) attraverso la piattaforma di cui all'articolo 5 del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (PagoPA), e con le altre modalità previste dallo stesso codice.
8. Si applicano i commi da 722 a 727, dell'art. 1, della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, nei casi di errato versamento ivi previsti, senza irrogare sanzioni.

Art. 23 Importi minimi di versamento

1. Non sono dovuti né versamenti né rimborsi fino all'importo minimo di € 10,00. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Art. 24. Procedure concorsuali

1. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore, entro novanta giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al comune una dichiarazione attestante l'avvio della procedura.
2. Detti soggetti sono, altresì, tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

Art. 25. Dichiarazione

1. I soggetti passivi, ad eccezione dei soggetti di cui al precedente articolo 19, devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello e le modalità stabilite con apposito decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze. Nelle more, resta utilizzabile il modello di dichiarazione di cui al decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze 30 ottobre 2012.
2. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.
3. Restano ferme le dichiarazioni già presentate ai fini della previgente Imposta Unica Municipale (IMU) e del previgente Tributo per i servizi indivisibili (TASI) in quanto compatibili.
4. La fruizione di esclusioni, esenzioni, agevolazioni e detrazioni è subordinata alla tempestiva indicazione nella dichiarazione delle condizioni di fruizione.

Art. 26. Dichiarazione per gli enti non commerciali

1. Gli enti di cui al precedente articolo 19 devono presentare la dichiarazione utilizzando l'apposito modello è approvato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto

inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Si applica il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.

2. Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al primo comma, i contribuenti continuano ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 26 giugno 2014, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 153 del 4 luglio 2014.
3. La dichiarazione deve essere presentata ogni anno.

Art. 27. Funzionario responsabile

1. Il comune designa il funzionario responsabile dell'imposta, al quale sono attribuiti tutti i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale, compreso quello di sottoscrivere i provvedimenti afferenti a tali attività, nonché la rappresentanza in giudizio per le controversie relative all'imposta stessa.

Art. 28. Verifiche

1. Ai fini dell'attività di accertamento, il Comune può invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a esibire o trasmettere atti o documenti entro sessanta giorni dalla ricezione dell'invito.
2. Il Comune può altresì inviare ai contribuenti questionari relativi a dati ovvero a notizie di carattere specifico, con invito a restituirli compilati e firmati entro sessanta giorni dalla ricezione.
3. Il Comune può richiedere agli uffici pubblici competenti dati, notizie ed elementi rilevanti nei confronti dei singoli contribuenti, con esenzione di spese e diritti.

Art. 29. Accertamento

1. Dal 01.01.2020 l'avviso di accertamento si conforma alle previsioni di cui al comma 792 art. 1 della legge 160/2019, lett. a), e acquisisce efficacia di titolo esecutivo alle condizioni di cui alla lett. b) del comma 792 citato, salvo quanto previsto dal comma 794 della legge.
2. Il Comune procede alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso motivato.

3. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati. Entro gli stessi termini devono essere contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie, a norma degli artt. 16 e 17 del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, e successive modificazioni.
4. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati; se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama, salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale.
5. Gli avvisi indicano distintamente le somme dovute per imposta, sanzioni, interessi di mora, e spese di notifica, da versare in unica rata entro sessanta giorni dalla ricezione, e contengono l'avvertenza che, in caso di inadempimento, si procederà alla riscossione coattiva con aggravio delle spese di riscossione e degli ulteriori interessi di mora.
6. Gli accertamenti divenuti definitivi valgono come dichiarazione per le annualità successive all'intervenuta definitività.
7. L'imposta derivante da avvisi di accertamento e i relativi accessori possono essere oggetto di rateizzazione, secondo le relative disposizioni previste dal Regolamento Generale delle Entrate

Art. 30. Accertamento con adesione

1. Si applica l'istituto dell'accertamento con adesione sulla base dei principi e dei criteri del Decreto Legislativo 19 giugno 1997, n. 218 come disciplinato dal Regolamento Comunale Sugli Strumenti Deflattivi del Contenzioso, approvato con Delibera Consigliare n. 36 del 15.11.2016

Art. 31. Riscossione coattiva

1. Le somme accertate dal Comune per imposta, sanzioni ed interessi, se non versate entro il termine di sessanta giorni dalla notifica dell'avviso di accertamento e salvo che sia emesso provvedimento di sospensione, sono rimosse coattivamente nelle forme di legge e secondo le relative disposizioni previste dal Regolamento Generale delle Entrate, in conformità alle previsioni rilevanti di cui all'articolo 1, commi da 785 a 814, legge 160/2019.

2. Le somme dovute a titolo di tributo e interessi sono assistite dal privilegio generale mobiliare di cui all'art. 2752 del codice civile.

Art. 32. Sanzioni

1. Per l'omessa presentazione della dichiarazione si applica la sanzione amministrativa dal cento al duecento per cento del tributo dovuto, con un minimo di euro 50.
2. Se la dichiarazione è infedele si applica la sanzione amministrativa dal cinquanta al cento per cento della maggiore imposta dovuta, con un minimo di euro 50.
3. In caso di mancata, incompleta o infedele risposta alle richieste istruttorie di cui all'articolo 28 si applica la sanzione da euro 100 a euro 500; in caso di risposta oltre il termine di sessanta giorni dalla notifica, la sanzione è ridotta da 50 a 200 euro
4. Le sanzioni previste nei commi precedenti sono ridotte a un terzo se, entro il termine per proporre ricorso alle commissioni tributarie, interviene acquiescenza del contribuente, con il pagamento del tributo, se dovuto, della sanzione e degli interessi.
5. La contestazione della violazione non collegata all'ammontare del tributo deve avvenire, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è commessa la violazione.
6. In caso di omesso o insufficiente versamento del tributo risultante dalla dichiarazione si applica la sanzione del 30 per cento di ogni importo non versato. Per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a novanta giorni, la sanzione è ridotta alla metà. Salva l'applicazione della disciplina del ravvedimento operoso di cui all'art. 13 d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a quindici giorni, la sanzione di cui al secondo periodo è dell'1% per ciascun giorno di ritardo.
7. Qualora i documenti utilizzati per i versamenti non contengono gli elementi necessari per l'identificazione del soggetto che li esegue e per l'imputazione della somma versata, si applica la sanzione da € 100 a € 500, stabilita dall'art. 15 del Decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.
8. Si applica la disciplina generale prevista per le sanzioni amministrative tributarie di cui al Decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472.

33. Entrata in vigore ed abrogazioni

1. Il presente regolamento, pubblicato nei modi di legge, entra in vigore il 1° gennaio 2020.
2. Sono abrogate tutte le norme regolamentari in contrasto con il presente regolamento.

3. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa in materia di imposta municipale propria e ai principi del diritto tributario.
4. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si intendono fatti al testo vigente delle norme stesse.

Allegato “ SUB A”



**RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI
COMUNE DI REZZATO
PROVINCIA DI BRESCIA**

INDICE

1. Scopo analisi valutativa e criteri metodologici	pag. 3
2. Inquadramento territoriale	pag. 8
3. Prescrizioni e parametri urbanistici	pag. 9
4. Andamento del mercato immobiliare	pag. 9
5. Valorizzazione per l'anno 2018	pag. 11
6. Conclusione della valutazione di mercato immobiliare	pag. 15
7. Applicazione di coefficienti correttivi	pag. 16
8. Conclusione dell'incarico estimativo	pag. 20

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare) N°: 01-IT-6011600019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A.

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

Comune di Rezzato Registro Protocollo
Numero 0007834
Data 15/04/2019
Class. 04 03

1. Scopo analisi valutativa e criteri metodologici

La sottoscritta professionista architetto Chiara Valtorta rappresentante dello Studio Area Progetti con studio in via Malta 7 a Brescia, ha accettato l'incarico professionale di redigere la presente perizia di stima a seguito dell'affidamento incarico di "redazione perizia tecnico/estimativa dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini - Imu 2018 e previsionale 2019 per il comune di Rezzato" con procedura Sintel- CIG: ZE1266AD3F.

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili previste all'interno dello strumento urbanistico nel comune di Rezzato nell'anno 2018/19, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale sugli Immobili (IMU).

Nel lavoro peritale della valutazione delle aree fabbricabili riferito all'anno 2018 per il Comune di REZZATO (BS), si è reso necessario porre attenzione al Piano Governo del Territorio (P.G.T.) che è stato:

- adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n.43 in data 16/07/2012;
- approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.75 del 20/12/2012;
- pubblicato sul B.U.R.L. n.17 del 24 aprile 2013 serie avvisi e concorsi;
- in vigore dal 24 aprile 2013.

È stata approvata una VARIANTE con delibera di Consiglio Comunale n.12 del 11/05/2017, efficace dal 21/06/2017, B.U.R.L. n. 25 del 21/06/2017 ed ha modificato i seguenti documenti:

Nel PIANO DELLE REGOLE:

- PO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- tav. P1 USO DEL SUOLO PER IL TERRITORIO COMUNALE
- tav P2.1 USO DEL SUOLO PER I CENTRI EDIFICATI

È stata approvata una VARIANTE (AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO ATP 53 OMR IN VARIANTE AL PGT) con delibera di Consiglio Comunale n.22 del 21/05/2018, efficace dal 04/07/2018, B.U.R.L. serie Avvisi e concorsi n. 27 del 4.7.2018 ed ha modificato i seguenti documenti:

Nel DOCUMENTO DI PIANO:

- P0c INDIRIZZI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- tav. P2 PREVISIONI DI PIANO

Nel PIANO DEI SERVIZI:

- tav. P1 INDIVIDUAZIONE DEI SERVIZI DI PIANO
- tav P2 DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI PER TIPOLOGIA
- tav P3 RAPPRESENTAZIONE DELLE AZIONI DI PIANO

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare) N°: 01-IT-6011600019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

Comune di Rezzato Registro Protocollo
Numero 0007834
Data 15/04/2019
Class. 04 03



PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI COMUNE DI REZZATO (BS) ANNO 2018-2019

PIANO DELLE REGOLE

- tav P1 USO DEL SUOLO PER IL TERRITORIO COMUNALE

È stata approvata una VARIANTE PARZIALE con delibera di Consiglio Comunale n.33 del 19/07/2018, di cui si attende pubblicazione al B.U.R.L. ed ha modificato i seguenti documenti:

- DOCUMENTO DI PIANO
- PIANO DELLE REGOLE
- PIANO DEI SERVIZI

La stima di un appezzamento di terreno edificabile consiste in una serie di analisi e valutazioni incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire al bene stesso.

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo IMU per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili:

"Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504, per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. Da quanto sopra consegue che l'edificabilità non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale. D'altro canto, va rilevato che per le aree poste al di fuori degli strumenti particolareggiati, ma entro lo strumento generale, la potenzialità di edificazione normalmente è attenuata nel senso che possono esistere gradi, più o meno ampi, di incertezza sulla effettiva possibilità di utilizzare il suolo a scopo edificatorio nel futuro, allorquando cioè la zona rientrerà in un piano particolareggiato. Tale situazione, pur se non influente sulla qualificazione dell'area, non sarà però priva di effetto; essa influenzerà la quantificazione della base imponibile la quale, com'è noto, è rappresentata dal valore venale in comune commercio. E' abbastanza evidente che, normalmente, sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale.

Per completezza di trattazione si svolgono le seguenti, ulteriori osservazioni:

- non possono essere considerate fabbricabili quelle aree che risultano essere assoggettate dagli strumenti urbanistici a vincolo di inedificabilità;
- durante il periodo della effettiva utilizzazione edificatoria (per costruzione; per demolizione e ricostruzione; per esecuzione di lavori di recupero edilizio), il suolo interessato deve, comunque, essere considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici. Ciò, in forza della "finzione" giuridica contemplata nel sesto comma dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992".

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare) N°: 01-IT-6011600019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A.

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

Comune di Rezzato Registro Protocollo
Numero 0007834
Data 15/04/2019
Class. 04 03

PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI COMUNE DI REZZATO (BS) ANNO 2018-2019

Si ritiene indispensabile citare anche art. 36 comma 2 del DI 223/2006 in vigore dal 01/01/2008 e la sentenza della Corte di Cassazione n.25506 del 30/11/2006 di cui si riporta un passaggio eloquente:

"Il legislatore (rectius: l'Amministrazione finanziaria "vestita" da legislatore) ha fatto la sua scelta. Il testo della legge (D.L. n. 223/06), non consente più di distinguere a seconda delle "fasi di lavorazione" degli strumenti urbanistici. Se c'è stato l'avvio della procedura per la formazione del piano regolatore generale, la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica. Quello che interessa al legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità. Normalmente, infatti, già l'avvio della procedura per la formazione del piano regolatore generale determina una "impennata" di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali). Il fulcro della norma interpretativa è costituito dalla precisazione che la edificabilità dei suoli, ai fini fiscali, non è condizionata ("indipendentemente") "dall'approvazione della regione [degli strumenti urbanistici] e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo". È chiara, dunque, la voluntas legis di tenere conto, realisticamente, delle variazioni di valore che subiscono i suoli in ragione delle vicende degli strumenti urbanistici. Diverse, infatti, sono le finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale. La prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo ius edificandi non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi); la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello ius edificandi, fino al perfezionamento dello stesso. Ne consegue, che le chiavi di lettura dei due comparti normativi possono essere legittimamente differenti. Infatti, non bisogna confondere lo ius edificandi con lo ius valutandi, che poggiano su differenti presupposti. Il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure. Non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento. Invece, si può valutare un suolo considerato "a vocazione edificatoria", anche prima del completamento delle relative procedure. Anche perché i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso. In definitiva, la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi "non edificabili", non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore.

I parametri a cui riferirsi per l'identificazione del più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

- La stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta;
- Nella stima si deve tenere conto:
 - 1) Della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 - 2) Dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
 - 3) Della destinazione d'uso consentita;
 - 4) Di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 - 5) Dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare) N°: 01-IT-6011600019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A.

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

Comune di Rezzato Registro Protocollo
Numero 0007834
Data 15/04/2019
Class. 04 03

6) Dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

Il criterio di stima del *valore di mercato* risulta correlato a due principali aspetti: il primo riguarda la natura e la qualità dei dati tecnico economici disponibili a supporto della stima, il secondo interessa le caratteristiche dello specifico segmento di mercato a cui esso si rivolge. I tre metodi per una stima del valore di mercato sono così riassunti:

- Metodo del valore di trasformazione
- Metodo comparativo di mercato
- Metodo reddituale/finanziario

Secondo gli *International Valuation Standards* e gli *European Valuation Standards*: il "valore di mercato" è il più probabile prezzo di mercato, al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che acquirente e venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, in seguito ad un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al valore di mercato (come condizione indispensabile c'è che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale), ma si deve anche tenere conto che i terreni sono destinati poi a diventare fabbricati quindi ciò riconduce al valore di trasformazione.

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un'area edificabile in questa perizia si è deciso di utilizzare il metodo di trasformazione, e di compiere un'ulteriore verifica attraverso un'analisi del mercato (Comparative Approach).

Il **Metodo del valore di trasformazione**, o metodo analitico, viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione.

Per VALORE DI TRASFORMAZIONE di un bene si intende la differenza tra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione e il costo complessivo delle opere necessarie alla trasformazione stessa.

Casi pratici più frequenti:

1. Determinazione del valore di un'area edificabile
2. Determinazione del valore di un fabbricato da ristrutturare
3. Determinazione del valore di un opificio dismesso

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare) N°: 01-IT-6011600019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

Comune di Rezzato Registro Protocollo
Numero 0007834
Data 15/04/2019
Class. 04 03

PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI COMUNE DI REZZATO (BS) ANNO 2018-2019

La stima del più probabile valore di un'area/lotto edificabile attraverso il criterio del VT (valore di trasformazione) si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, esito della trasformazione, e i costi della trasformazione stessa. Ovvero: $V_a = V_m T - K$.

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione e vendita.

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_m T - (\sum K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

V_a = valore attuale dell'area

$V_m T$ = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo ordinario del promotore

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Il valore dell'area è riferito alla data di stima e si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, attualizzando al 5% per un intervallo temporale necessario alla trasformazione che si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali o miste, e di 3 anni per i comparti di nuovo impianto.

Nella realtà Italiana (assenza di idonee banche dati sui prezzi e difficoltà di conoscenza dei prezzi realmente pattuiti), il metodo di trasformazione diventa un indispensabile strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni fornite da organismi che pubblicano Bollettini Prezzi, e di controllo della coerenza dei giudizi di valore espressi nell'applicazione del Comparative Approach senza l'utilizzo e l'indicazione nel Rapporto di valutazione di dati di mercato reperiti direttamente nella visura di atti di compravendita.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare) N°: 01-IT-6011600019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A.

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

Comune di Rezzato Registro Protocollo
Numero 0007834
Data 15/04/2019
Class. 04 03

Un accenno al metodo comparativo. Il Comparative Approach o stima sintetica, costituisce lo strumento di valutazione più potente per la Stima dei valori di Mercato ed è basato sulla comparazione che "consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».

Si ricorre a questo metodo, ogni qualvolta siano disponibili un discreto numero di dati immobiliari (prezzi di compravendita e caratteristiche immobiliari) relativi a beni in diverso grado simili (sono da escludere i beni eguali e quelli diseguali) rispetto a quello oggetto della stima.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

Bisogna ricordare che il valore di un'area edificabile, può modificarsi nel tempo a seguito di influenze generali, locali o intrinseche. E' importante quindi datare ogni valutazione di stima, proprio perché ogni valutazione peritale è legata a fattori connessi alla generale globalizzazione dei mercati e dell'economia. I processi di stima, analitici o comparativi, unitamente alla professionalità del tecnico incaricato, contribuiscono a limitare l'alea di incertezza sopra richiamata.

2. Inquadramento territoriale

Il Comune di REZZATO è un Comune lombardo, in provincia di Brescia, di circa 13.543 abitanti.

Posto immediatamente ad est della città di Brescia nell'area tra il capoluogo e il Lago di Garda, risulta essere il comune più popoloso dell'est bresciano e il terzo comune dell'hinterland per numero di abitanti dopo Gussago e Concesio.

Morfologicamente, il comune di Rezzato si trova in zona pedemontana, ed è costituito da tre grandi macroregioni morfologiche: l'ansa pianeggiante tra il Monte Maddalena, la collina di Botticino e il Monte Regogna.

Il comune di Rezzato è composto da diversi nuclei abitativi e quartieri, nati nel corso della seconda parte del XX secolo attorno ai nuclei storici di Rezzato e della frazione di Virle.

Il territorio comunale è suddivisibile in tre nuclei abitativi distinti: Rezzato, Virle e San Carlo

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare) N°: 01-IT-6011600019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A.

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

Comune di Rezzato Registro Protocollo
Numero 0007834
Data 15/04/2019
Class. 04 03

80

PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI COMUNE DI REZZATO (BS) ANNO 2018-2019

Il comune è inoltre attraversato da tre importanti reti di comunicazione e trasporti: la linea ferroviaria Milano-Venezia, l'autostrada A4 Milano-Venezia che attraversa il territorio rezzatese a meridione (nei pressi del vicino comune di Castenedolo vi è l'uscita Brescia Est) e la statale provinciale 114 ex Padana superiore che percorre la parte meridionale dell'abitato di Rezzato e nei pressi di Treponti da questa si dirama la provinciale 116 per Salò.

3. Prescrizioni e parametri urbanistici

Per la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, sarà necessario fare riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. vigente, in particolare TITOLO VI gli articoli 25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36 delle NTA del Piano delle Regole.

4. Andamento del mercato Immobiliare 2017-2019

L'anno 217 ha visto uno stabilizzarsi della discesa dei prezzi degli immobili e un leggero aumento del numero di compravendite. La fine del 2017 e tutto il 2018, ha visto una ritrovata spinta verso l'investimento nel mattone, da tutti gli analisti del settore.

L'agenzia Probrixia, della Camera di Commercio di Brescia segnala che il numero delle conclusioni dei contratti immobiliari conferma il nuovo trend positivo. L'interesse sembra particolarmente rivolto verso l'acquisto di immobili residenziali di fascia medio-alta, di affitto nel settore direzionale e, sia di vendita che affitto, nel produttivo.

Nello specifico però della zona ad est della città, le analisi degli operatori di settore segnalano per le aree edificabili ancora una lenta discesa dei prezzi.

Nello specifico del territorio di Rezzato, invece, se si guardano i listini Probrixia 1/2017 e 1/2018 i valori del nuovo costruito residenziale sono invariati, ma calano i valori medi delle aree residenziali del -5,41% : si confermano invece i valori del settore produttivo sia nel nuovo costruito che nelle aree edificabili.

Nelle quotazioni 1-2017 e 1-2018 OMI si vedono confermati sia i valori residenziali, che quelli produttivi.

Di seguito alcuni dati sopra citati.

REZZATO	FABBRICATI RESIDENZIALI			FABBRICATI PRODUTTIVI			AREE RESIDENZIALI			AREE PRODUTTIVE			INDICE GENERALE		
	r.T.	r.A.	R.I.	r.T.	r.A.	R.I.	r.T.	r.A.	R.I.	r.T.	r.A.	R.I.	r.T.M.	r.A.M.	R.G.
Ab. 13.502															
Brescia Est	0%	0%	X	0%	0%	X	-16,00%	-1,73%	X	-15,79%	-1,70%	X	-7,95%	-0,86%	X

r.T = Variazione percentuale 2007-2017

r.A= media dell'incremento percentuale annuo durante il periodo

r. I = Valutazione grafica dell'investimento

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare) N°: 01-IT-6011600019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

Comune di Rezzato Registro Protocollo
Numero 0007834
Data 15/04/2019
Class. 04 03

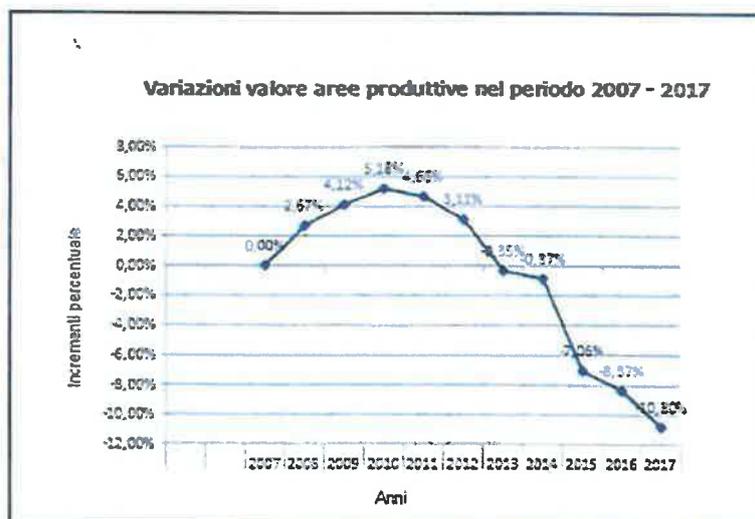
PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI COMUNE DI REZZATO (BS) ANNO 2018-2019

r.t.M.= variazione percentuale media del mercato immobiliare locale ne periodo considerato

r.A.M. = variazione percentuale annuale media del mercato immobiliare locale

R.G. = Raiting Generale

Un'ulteriore analisi che è stata condotta, è quella relativa alla variazione dei valori delle aree edificabili dal 2011 ad 2017, per comprendere il mercato locale rispetto ai valori indicati nell'ultima tabella IMU del comune di Rezzato, che risale appunto al 2015.



CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare) N°: 01-IT-6011600019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

Comune di Rezzato Registro Protocollo
Numero 0007834
Data 15/04/2019
Class. 04 03

PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI COMUNE DI REZZATO (BS) ANNO 2018-2019

Confrontando le rilevazioni dei valori dal 2015 al 2018 (pubblicazioni n. 1 di ogni anno) per il comune di Rezzato è emerso quanto riassunto nel foglio di calcolo di seguito riportato.

ZONA territorio comunale	Variazione % 2015-2018	Variazione % 2015-2018
	aree edif. RESIDENZIALE	aree edif. PRODUTTIVO
REZZATO	-9,09%	0,00%
Fr.VIRLE	0,00%	-7,41%
Fr. S.CARLO	-7,94%	0,00%

5. Valorizzazione per l'anno 2018

Stima mediante metodo valore di trasformazione nel Comune REZZATO su lotto tipo:

Richiamando la definizione data nel capitolo uno, il valore di trasformazione viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione (operazioni immobiliari).

Nel analisi di un intervento immobiliare di nuova realizzazione si sono tenute in considerazione le seguenti voci:

Costi Diretti (quali costi di costruzione - oneri di urbanizzazioni primari e secondarie - contributo costo di costruzione e pagamenti Enti competenti per autorizzazioni), Costi Indiretti (quali costi di imprevisti e varianti- oneri professionali - costi assicurativi, legali, consulenze - oneri finanziari - spese generali - costi di intermediazione e vendita); Utile promotore (10% di VM) e Ricavi dell'intervento ipotizzati (Vmt).

IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vmt)

VmT rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la superficie complessivamente realizzabile nell'area d'intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame.

Quest'ultimo è desunto da un'analisi dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Fonte OMI) nonché da consultazioni con Agenzie Immobiliari operanti sul territorio, dal Listino prezzi degli immobili della provincia di provincia di Brescia edito dalla Camera di Commercio Industria ed Artigianato di Brescia- Probrixia anno 2018 e dall'indagine di mercato letta mediante un'analisi regressione lineare semplice. E' stata inoltre condotta una ricerca di atti di compravendita nell'anno 2017/18/19 di nuove costruzioni.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare) N°: 01-IT-6011600019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

Comune di Rezzato Registro Protocollo
Numero 0007834
Data 15/04/2019
Class. 04 03

PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI COMUNE DI REZZATO (BS) ANNO 2018-2019

TIPOLOGIA E ZONA	Valore del Mercato Medio (€ / mq) comparativo (analisi metodo regressione lineare semplice)	Valore Osservatorio Probrixia nuovo (€ / mq)	Valore OMI Osservatorio Agenzia delle Entrate (€ / mq)
Abitazioni classe A1/A2	2250,00	2.200,00	Min 1.400,00 Max 2.100,00
capannoni	<i>Dato non sufficiente</i>	900,00	Min 475,00 Max 680,00

Si valuta un valore base di vendita del costruito nuovo a fine investimento pari a:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Medio Mercato (€ / mq)
Abitazioni classe A1/A2 zona centrale	2180,00
Abitazioni classe A1//B	2000,00
Produttivo Capannoni	850,00

IL COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \sum K + I_p + P_I$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ($\sum K$) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, sistemazione esterna,
 - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, coord. sicurezza, collaudo),
 - K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso d'interesse Prime Rate ABI;
- Profitto del promotore.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1826

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare) N°: 01-IT-6011600019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

Comune di Rezzato Registro Protocollo
Numero 0007834
Data 15/04/2019
Class. 04 03

12

PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI COMUNE DI REZZATO (BS) ANNO 2018-2019

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa

K1 - costo tecnico di costruzione

E' doveroso premettere che per la definizione del costo di costruzione, nonostante approfondimenti scientifici e dottrinali, rimane oggettivamente difficile proporre un modello di fabbricato capace di accorpate, in se stesso, tutte le modalità costruttive e le componenti di costo impiegate nel variegato territorio nazionale. Così come risulta difficile anche la raccolta di dati a provenienti da ogni singolo micro mercato zonale.

Nel caso in esame il costo di costruzione è il risultato di una sintesi tra i valori desunti dal prezziario delle TIPOLOGIE EDILIZIE redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edito dalla DEI tipografia del Genio Civile, nella tipologia edilizia più affine al territorio comunale di Rezzato, i valori espressi dalle indagini telefoniche con le imprese edili operanti sul territorio, sulle percentuali di variazioni del costo di costruzione pubblicate dall' ISTAT e sui ribassi medi normalmente applicati nel settore edilizio.

K1 è rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

FONTE	Costo di costruzione di S.l.p.
Prezziario tipologico DEI Edilizia residenziale di tipo medio e pregio	€/mq 1.080
Indagine Imprese Edili operanti sul territorio comunale e limitrofo	€/mq 1000,00-1.400,00
Valore medio stimato e arrotondato (classe energetica B)	€/mq 1.200,00

Per la destinazioni terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio con funzioni terziaria/produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali e la sistemazione esterna. Anche qui il caso in esame è il risultato di una sintesi di valutazioni.

FONTE	Costo di costruzione di S.l.p.
Prezziario tipologico DEI – produttivo	€/mq 378,00
Indagine Imprese Edili operanti sul territorio comunale limitrofo	€/mq 350,00-480,00
Valore medio stimato ed arrotondato	€/mq 440,00

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare) N°: 01-IT-6011600019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A.

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

STUDIO AREA PROGETTI di architetto Chiara Valtorta
PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI COMUNE DI REZZATO (BS) ANNO 2018-2019

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari all'10% del costo di costruzione "K1".

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico. E' tuttavia opportuno precisare che la quantificazione di tali costi deve essere assunta in misura pari a quanto stabilito dall'Area Edilizia Privata-Urbanistica del Comune di REZZATO (BS).

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. I tempi di realizzazione della trasformazione sono diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 6,5% in un tempo "n" espresso in anni, stimato pari alla metà di quello necessario per la conclusione dell'operazione immobiliare. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussoria.

Il Profitto di un ordinario imprenditore

Fino a qualche anno fa come estimatori si era soliti considerare un utile d'impresa prima delle imposte pari al 15-20% del totale dei costi d'impresa diretti ed indiretti. Considerando che in molti casi (come anche in questo) il costruttore non si limiti alla realizzazione dell'opera, ma intervenga come promotore si può considerare valida anche una valutazione sul profitto pari al 15% del ricavo totale.

In questa analisi considerando il trend negativo mercato immobiliare si è valutato un profitto del promotore pari al 10% del ricavo.

Attualizzazione

I tempi necessari all'attuazione dell'intervento comportano una riduzione del valore delle aree. Riprendendo la formula riportata a pag. 7 si è calcolato come tasso di anticipazione "r" un valore del 5%.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare) N°: 01-IT-6011600019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

Comune di Rezzato Registro Protocollo
Numero 0007834
Data 15/04/2019
Class. 04 03

14

Utilizzando i parametri sopra indicati è stato individuato, per ogni "area omogenea", un lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (detto "lotto tipo"). Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, è un lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche apprezzate dal mercato, di forma regolare, giacitura pianeggiante, di agevole accesso con mezzi, ben servito dalle stradi principali e con una superficie media di circa 1.000,00 mq per la destinazione residenziale e di circa 2.000,00 mq per la destinazione produttiva. Le zone descritte dalle norme tecniche di attuazione contenute nel Piano di Governo del Territorio rappresentano l'utilizzo principale ammesso per il quale viene edificato un fabbricato. Tale destinazione d'uso, nell'andare ad individuare la tipologia dell'edificio che si potrà costruire su una determinata area, incide in modo determinante sul valore commerciale dell'area fabbricabile.

Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche apprezzate dal mercato, sia per l'ubicazione, sia per destinazione urbanistica, è stato così identificato:

- Per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante, superficie media del lotto edificabile rilevata approssimativamente di mq. 1000, buona esposizione e ben servita da strade di accesso e servizi. Zona del sistema residenziale: B1 B3 - i.f.05 mq/mq
- Per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante, superficie media del lotto edificabile rilevata di ca. mq. 2000, agevole accesso con mezzi di e ben servito dalle strade di accesso. Tessuto industriale /artigianale consolidato D3 - I.f. 0,7 mq/mq

Secondo il metodo di trasformazione il valore più probabile medio di un'area edificabile urbanizzata nel territorio comunale di REZZATO (BS) si esprime nei valori di 242,00 €/mq per le aree residenziali e nel valore di 137,00€/mq (195,00 €/mq di slp) per le aree produttive.

In virtù del criterio metodologico sopra indicato secondo il quale si deve fare affidamento ai prezzi di mercato ogni qualvolta siano disponibili un discreto numero di dati immobiliari e atti notarili relativi a beni in diverso grado simili a quello oggetto della stima, si ritiene di considerare marginalmente i risultati di questa indagine rispetto alla stima analitica per la scarsità di informazioni reperite.

6. Conclusione della valutazione del mercato immobiliare

Lo scopo principale di questa stima è individuare il più probabile valore di mercato medio di un'area edificabile nel comune di REZZATO (BS)

L'estimatore interviene ed analizza a "bocce ferme" ovvero la stima viene redatta in condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare) N°: 01-IT-6011600019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

Si tratta, quindi, di una supposizione teorica (mancando un vero scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati tecnici, di rilevazione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi i casi di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 5%.

*Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come **valutazione a corpo** ovvero frutto di una valutazione complessiva e compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un processo generale di analisi.*

Impossibile quindi proporre la modifica del valore complessivo stimato, apportando delle variazioni alle singole voci del processo estimativo compiuto.

Il Comune in fase di accertamento ai fini ICI/IMU, valutando le opportunità politiche e sociali del momento, senza inficiare la validità complessiva del lavoro svolto, potrà autonomamente (se ritenuto opportuno) modificare entro tale tolleranza, le cifre riportate nella medesima perizia di stima.

Valore venale in comune commercio per le aree residenziali: 240,00 €/mq

Valore venale in comune commercio per le aree produttive : 137,00 €/mq

7. Applicazione dei coefficienti correttivi

Come accennato in premessa questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione di un singolo bene, ma vuole individuare un valore medio applicabile all'intero comparto omogeneo del comune di REZZATO (BS).

A supporto della determinazione dei valori medi per ogni area edificabile ricadente nel territorio comunale, si introduce una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più probabile valore applicabile alla singola realtà territoriale.

COEFFICIENTE CORRETTIVO I₁: ZONA TERRITORIALE

COEFFICIENTE CORRETTIVO I₂: DESTINAZIONE URBANISTICA

COEFFICIENTE CORRETTIVO I₃: STADIO URBANISTICO-EDILIZIO

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare) N°: 01-IT-6011600019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

Comune di Rezzato Registro Protocollo
Numero 0007834
Data 15/04/2019
Class. 04 03

16

STUDIO AREA PROGETTI di architetto Chiara Valtorta
PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI COMUNE DI REZZATO (BS) ANNO 2018-2019

Dopo aver analizzato il territorio comunale si è ritenuto opportuno valutare in modo non unitario il tessuto urbano e suddividerlo in tre zone secondo i valori di mercato:

ZONA TERRITORIALE	ZONA TERRITORIALE	I_1
I	REZZATO	1.00
II	VIRLE	0.95
III	SAN CARLO	1.00

Questo coefficiente andrà applicato al valore individuato nel coefficiente I2 della destinazione urbanistica.

COEFFICIENTE CORRETTIVO I₂: DESTINAZIONE URBANISTICA

Il coefficiente I₂ è stato calcolato per ogni singola destinazione ed espresso in un valore unitario, invece che in un coefficiente correttivo.

AMBITI EDIFICABILI CONSOLIDATI PREVISTI DAL PGT	AREA URBANIZZATA	AREA DA URBANIZZARE
residenziale B1 - B3	240,00 €/mq	
residenziale B2	110,00 €/mq	
residenziale B4	50,00 €/mq	50,00 €/mq
commerciale DC	240,00 €/mq	168,00 €/mq
artigianale/industriale D1 - D2 - 4 -DM	137,00 €/mq	
artigianale/industriale D3	145,00 €/mq	
PL convenzionato "Campo del Portico"	115 €/mc	
PL convenzionato "Comparto 1"	130 €/mc	

Ambiti di trasformazione del DdP

Per una valutazione relativa alla definizione urbanistica di "ambito di trasformazione o riqualificazione" del DdP, si associa un valore di potenziale edificabilità, o potenziale trasferimento di SU, agli ambiti residenziali e produttivi diminuito dai relativi indici. Inoltre si fa riferimento all'art. 8, comma 3, Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, legge per il governo del territorio: "Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli".

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare) N°: 01-IT-6011600019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A.

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

Comune di Rezzato Registro Protocollo
Numero 0007834
Data 15/04/2019
Class. 04 03

PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI COMUNE DI REZZATO (BS) ANNO 2018-2019

"L'incertezza connessa alle tempistiche di realizzazione del prodotto risultano fortemente vincolanti e di conseguenza incidono in misura pesante sulla redazione del valore di stima dell'incidenza area. In altre parole, il terreno, pur essendo edificabile in termini di programmazione generale, in oggi, non è in grado di offrire la redditività sperata o programmata a ventiquattro mesi (tempistica media di realizzazione del progetto contraddistinto da permesso di costruire). La redditività potenziale viene quindi proiettata in un futuro più lontano e di conseguenza più incerto" F. Paglia,- La stima delle aree edificabili.

Valori

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	€/mq NON urbanizzato
ATDC 5	€ 125,00
ATR 7	€ 130,00
ATR 8	€ 115,00
ATP 12	€ 70,00
ATR 14	Sub A €64,00 sub. B €70,00
ATR 18	€ 155,00
ATDC 23	€ 95,00
ATDC 30	€ 94,00
ATDC 32	€ 85,00
ATR 41	€100,00
ATR 46	€83,00 €/mc
ATP 51	€ 85,00
ATP 53	€110,00
ATS 54	€ 70,00
ATR 56	€160,00
ATP 59	€80,00
ATS 60	€65,00

*per i valori individuati negli Ambiti di Trasformazione non si applica l'indice I1

Il valore è da considerarsi un valore medio non urbanizzato non convenzionato. Dopo la convenzione si consiglia una rivalutazione del valore secondo le specifiche concrete della convenzione. Una volta urbanizzati sanno da ricondurre ad una valorizzazione secondo l'ambito di destinazione d'uso.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare) N°: 01-IT-6011600019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

COEFFICIENTE CORRETTIVO I₃: STADIO URBANISTICO-EDILIZIO

Modalità di attuazione	STATO	I ₃
Intervento diretto: Manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di Ristrutturazione edilizia, Permesso di costruire/D.I.A. Vd. art. 27, L.R. n. 12 del 2005 - Definizioni degli interventi edilizi e art. 6 "Modalità di attuazione del Piano delle Regole" NTA del PdR vigente.		1
Intervento diretto: Vd. art. 27, L.R. n. 12 del 2005 - Definizioni degli interventi edilizi, previa demolizione di fabbricati esistenti e art. 6 "Modalità di attuazione del Piano delle Regole" NTA del PdR vigente.		0,90
Piani Attuativi: Piani Particolareggiati, Piani di lottizzazione, Piani Integrati d'Intervento (P.I.I.), Permessi di Costruire con convenzione, ... Vd. art. 27, L.R. n. 12 del 2005 - Definizioni degli interventi edilizi e art. 6 "Modalità di attuazione del Piano delle Regole" NTA del PdR vigente.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piani Attuativi: Piani Particolareggiati, Piani di lottizzazione, Piani Integrati d'Intervento (P.I.I.), Permessi di Costruire con convenzione, ... Vd. art. 27, L.R. n. 12 del 2005 - Definizioni degli interventi edilizi e art. 6 "Modalità di attuazione del Piano delle Regole" NTA del PdR vigente.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,95
Piani Attuativi: Piani Particolareggiati, Piani di lottizzazione, Piani Integrati d'Intervento (P.I.I.), Permessi di Costruire con convenzione, ... Vd. art. 27, L.R. n. 12 del 2005 - Definizioni degli interventi edilizi e art. 6 "Modalità di attuazione del Piano delle Regole" NTA del PdR vigente.	Non Convenzionato NON URBANIZZATO	0,90

Le definizioni dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fino a che il Comune non intervenga sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale. Si precisa che i valori di riferimento sopra riportati non esauriscono, comunque, tutti i casi possibili. E' opportuno, a tal proposito, verificare di volta in volta le concrete situazioni di deprezzamento dell'area, valutare per ogni caso la sussistenza dei presupposti indicati e graduare congiuntamente le relative riduzioni economiche.

In sede di accertamento il contribuente dovrà dimostrare, mediante atti o documentazione tecnica, la sussistenza degli elementi richiesti per l'applicazione delle riduzioni relative. E' opportuno, a tal proposito, verificare di volta in volta le concrete situazioni dell'area edificabile, valutare per ogni caso la sussistenza dei presupposti indicati e graduare congiuntamente le relative riduzioni economiche.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare) N°: 01-IT-6011600019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A.

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

Comune di Rezzato Registro Protocollo
Numero 0007834
Data 15/04/2019
Class. 04 03

8. Conclusione dell'incarico estimativo

Lo scopo principale di questa stima è individuare il più probabile valore di mercato medio di un'area edificabile nel comune di REZZATO (BS).

L'estimatore interviene ed analizza a "bocce ferme" ovvero la stima viene redatta in condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, quindi, di una supposizione teorica (mancando un vero scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati tecnici, di rilevazione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi i casi di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 5%. *Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva e compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un processo generale di analisi.*

Impossibile quindi proporre la modifica del valore complessivo stimato, apportando delle variazioni alle singole voci del processo estimativo compiuto.

Il Comune in fase di accertamento ai fini ICI/IMU, valutando le opportunità politiche e sociali del momento, senza inficiare la validità complessiva del lavoro svolto, potrà autonomamente (se ritenuto opportuno) modificare entro tale tolleranza, le cifre riportate nella medesima perizia di stima.

Brescia, 25/02/2019

In fede

Arch. Chiara Valtorta



CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare) N°: 01-IT-6011600019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A.

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

Comune di Rezzato Registro Protocollo
Numero 0007834
Data 15/04/2019
Class. 04 03

ALLEGATO AD USO INTERNO DEGLI UFFICI COMUNALI

COEFFICIENTE CORRETTIVO I₄: RIDUZIONE O MAGGIORAZIONE PER CASI PARTICOLARI

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite. Ciò premesso, possono rappresentare situazioni di criticità e quindi essere applicate le seguenti riduzioni per le casistiche sotto elencate:

- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.), citato anche dalla normativa.
- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)
- Vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole:

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli;

0,01 mc/mq per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

Il volume massimo realizzabile per ogni singola costruzione è di 1.000 mc

La L.R. n. 12/2005 "Legge per la tutela del territorio" Art. 59-60 Titolo III norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura delle NTA, stabiliscono che "Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti":

a) 0,06 mc/mq su terreni a colture protette in serre fisse

b) 0,05 mc/mq, su terreni a colture orticole o floricole specializzate

c) 0,03 mc/mq, su terreni a colture legnose specializzate

- Per i Lotti interclusi la percentuale di abbattimento in un range dal 20% al 70% (0.80-0.30)
- Presenza di limiti, vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree:
 1. Abbattimento in un range dal 10% al 20% (0.90-0.80) per i vincoli amministrativi, infrastrutturali, igienico sanitari;
 2. Riduzione del 5% (0.95) per le limitazioni paesaggistiche e storiche;

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare) N°: 01-IT-6011600019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

Comune di Rezzato Registro Protocollo
Numero 0007834
Data 15/04/2019
Class. 04 03

21

PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI COMUNE DI REZZATO (BS) ANNO 2018-2019

3. Riduzione del 10% (0,90) per zone ricadenti in Criticità Ambientali: fattibilità con consistenti e con gravi limitazioni (classe 3 e 4)

- Presenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico: applicare in base al singolo caso, I_4 1,10
- In caso di ristrutturazione in zone residenziali (intervento su edificio esistente oggetto di ristrutturazione, recupero o risanamento) applicare l'indice I_4 pari a 0,90 rispetto al valore di riferimento.
- Riduzione del 80% per aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza e/o di accesso.

RIDUZIONI-AGGIUNTE (da applicare al valore di riferimento)

N.B.: Prendere visione della descrizione estesa sopra riportata

	I_4
Oneri per eventuali lavori di adattamento al terreno (comprovati da lavorazioni specializzate e/o indagini e relazioni tecniche)	0,85
Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico	1,10
In caso di ristrutturazione in zone residenziali	0,95
Presenza di servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,70 - 0,90
Fascia rispetto per reticolo idrico minore (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,70 - 0,90
Lotti interclusi	0,80 - 0,30
Presenza di vincoli di specie (vedasi specifica):	
Vincoli amministrativi, infrastrutturali, igienico sanitari;	0,90 - 0,80
Limitazioni paesaggistiche: classi di sensibilità 4 e 5. Limitazioni storiche.	0,95
Zone ricadenti in Criticità Ambientali: fattibilità con consistenti e con gravi limitazioni (classe 3 e 4)	0,90
Vincolo di destinazione d'uso aree agricole*	0,85
Aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza e/o di accesso	0,20

* Per la destinazione d'uso delle aree agricole (di cui all'art. 59-60 LR 12/2005): la superficie fondiaria utile per la determinazione del "valore venale in comune commercio" (D.M. 504/92) è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria interessata e richiesta per la costruzione. Rif. NTA del PdR art. 38 "Areale della produzione agricola".

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare) N°: 01-IT-6011600019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A.

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

Comune di Rezzato Registro Protocollo
Numero 0007834
Data 15/04/2019
Class. 04 03



COMUNE DI REZZATO
PROVINCIA DI BRESCIA

Proposta n. 67 di deliberazione di Consiglio Comunale

OGGETTO: "ESAME ED APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)."

Art.49 c.1, art. 147-bis c.1 D. Lgs 267/2000

Settore Contabilita' e tributi

Parere favorevole sulla regolarità tecnica della proposta. Necessita di parere di regolarità contabile in quanto la stessa comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o patrimoniale dell'ente.

Li 01/06/2020

Il/La Responsabile
(SALERI GIANPAOLO)

Atto sottoscritto digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni.



COMUNE DI REZZATO
PROVINCIA DI BRESCIA

Proposta n. 67 di deliberazione di Consiglio Comunale

OGGETTO: "ESAME ED APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)."

Art.49 c.1, art. 147-bis c.1 D. Lgs 267/2000

Servizio Ragioneria/Finanziario

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta.

Li 01/06/2020

Il/La Responsabile
(SALERI GIANPAOLO)

Atto sottoscritto digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

COMUNE DI REZZATO

Provincia di BRESCIA

ORGANO DI REVISIONE

Dott. Michele Cermenati

Parere in merito all'approvazione del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria (IMU)

Il sottoscritto Michele Cermenati in qualità di Revisore Unico del Comune di Rezzato, in considerazione del parere necessario sulla delibera di Consiglio Comunale in merito all'approvazione del regolamento per l'applicazione dell'IMU,

premesse

- Che l'art. 1, comma 780 della Legge n. 160/2019 dispone l'abrogazione a decorrere dall'anno 2020 delle disposizioni concernenti l'istituzione e la disciplina dell'imposta comunale unica

considerato

- Che il Consiglio Comunale rileva l'opportunità di deliberare un regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU);
- Che è stato acquisito il parere favorevole di cui all'art. 49, comma 1 del TUEL;

esaminata

la documentazione prodotta dall'Ente che consiste in:

1. Proposta di deliberazione di Consiglio Comunale;
2. Regolamento per l'applicazione dell'IMU;

verificata

la conformità del regolamento ai commi da 739 a 783 della legge 160/2019

esprime

parere favorevole sulla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale avente ad oggetto: "Approvazione del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria (IMU)".

Monza, 1 giugno 2020


L'Organo di Revisione
Michele Cermenati