



Verbale di deliberazione della GIUNTA COMUNALE

n° 52 del 10/04/2025

| | |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OGGETTO: | APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU CON DECORRENZA ANNO 2025 |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Il giorno 10 aprile 2025, alle ore 17:30, presso la sede comunale, convocata nei modi e nelle forme di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei sotto indicati signori.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

| N. | Nome | Presenti | Assenti |
|--------|----------------------|----------|---------|
| 1 | REBOLDI LUCA | X | |
| 2 | ZANARDELLI ELENA | X | |
| 3 | GEROSA ENZO | X | |
| 4 | BERTOLINO ANNA MARIA | X | |
| 5 | MUSLETTI MATTIA | X | |
| 6 | LAFFRANCHI ANGELO | X | |
| Totale | | 6 | 0 |

Il Sindaco, assistito dal Segretario Comunale, dott. Giuseppe Iapicca, invita la Giunta Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATE le precedenti deliberazioni del Consiglio Comunale:

- n. 6 del 27/04/2023 , esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Regolamento IMU;
- n. 47 del 30/12/2024, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Documento Unico di programmazione (DUP) 2025/2027
- n. 48 del 30/12/2024, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2025/2027;

CONSIDERATO che l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui all'art.1 commi da 739 a 783 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160;

VISTO l'art. 59, comma 1, lett. g), del D.Lgs. n.° 446/97 che prevede per i comuni la facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, precisando che tale determinazione ha scopo di indirizzo e non obbligo verso i contribuenti, che debbono provvedere autonomamente alla liquidazione dell'imposta dovuta per ciascun anno impositivo, nonché di limitare il potere di accertamento del Comune, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri tesi a ridurre l'insorgenza del contenzioso;

RICHIAMATI i seguenti articoli della L. 160/2019 che ha disciplinato l'IMU:

- art. 1 c. 741 lettera d) che definisce il concetto di area edificabile:

d) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni 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 nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo- pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio e' fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

- art. 1 c. 746 che definisce la base imponibile per le aree edificabili:

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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 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.

- art. 1 c. 777 lettera d) che prevede la facoltà del comune di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili:

Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti, limitando al massimo l'insorgenza di contenziosi e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio tributi, la Giunta Comunale delibera periodicamente, per zone omogenee ed entro il termine di determinazione delle aliquote e detrazioni IMU, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale. La delibera può essere oggetto di modifica annuale, diversamente si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente fino all'assunzione di un successivo DG 59 del 07/07/2020 3 atto deliberativo. Si precisa che, in presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale

su area edificabile, l'approvazione dei valori con suddetta delibera non impedisce al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti";

CONSIDERATO che risulta necessario determinare il valore delle aree edificabili sul territorio di Rezzato in relazione agli indici di edificabilità previsti dalle norme tecniche attuative a seguito dell'entrata in vigore della Terza Variante parziale al Piano di Governo del Territorio, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria, in particolare a seguito della modifica del Documento di piano;

TENUTO CONTO che il Comune di Rezzato, ha provveduto ad affidare con determinazione del settore sviluppo territoriale un apposito incarico esterno a professionista con specifica preparazione estimale, al fine di redigere una indagine informale riguardante la redazione di perizia tecnico/estimativa per l'aggiornamento dei valori delle aree omogenee, tenuto conto anche delle modifiche introdotte dallo strumento urbanistico, per l'adeguamento dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini Imu , che analizzi l'evoluzione dal 2019 ad oggi e fornisca il dato previsionale 2025, per il Comune di Rezzato;

ATTESO che tale incarico si è concluso mediante la predisposizione di una specifica perizia di stima delle aree fabbricabili per il Comune di Rezzato in atti prot. 7350 del 03/04/2025 che allegato alla presente deliberazione, ne costituisce parte integrante e sostanziale, riguardante il biennio 2025-2026;

PRECISATO che i valori della perizia di stima elaborati verranno applicati a decorrere dall'annualità 2025 mentre per quanto concerne l'anno 2024 verranno utilizzati esclusivamente in sede di eventuali ulteriori valutazioni peritali laddove se ne ravvisasse la necessità per talune posizioni tributarie ai fini IMU delle aree fabbricabili;

DATO ATTO che la suddetta valutazione peritale rientra nell'ambito della gestione ordinaria del tributo IMU ed è propedeutica all'attività di accertamento delle imposte IMU per il recupero dell'evasione tributaria correlata alle aree edificabili;

VISTO che ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, in merito alla presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole del Responsabile del Settore sviluppo territoriale e Settore Ragioneria in ordine alla regolarità tecnica ed economica;

Con voti unanimi favorevoli,

DELIBERA

1. DI CONSIDERARE la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. DI APPROVARE e fare proprie le determinazioni dei valori venali delle aree fabbricabili ai fini IMU come evidenziate nella relazione tecnica presentata in data 01/04/2025 prot. n. 7385, allegata alla presente – ALLEGATO A - che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, dando atto che i valori di riferimento deliberati decorreranno dall'anno 2025 fino a nuova deliberazione. Mentre per quanto concerne l'anno 2024 suddetti valori verranno considerati esclusivamente, quale riferimento, solo in sede di eventuali e/o ulteriori valutazioni peritali laddove se ne ravvisasse la necessità per talune posizioni tributarie riguardanti le aree edificabili;
3. DI TRASMETTERE in elenco la presente deliberazione ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'articolo 125 del D.Lgs n.° 267/2000.
4. INOLTRE, stante l'urgenza di provvedere con sollecitudine,

LA GIUNTA 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 Sindaco
LUCA REBOLDI

IL Segretario Comunale
DOTT. GIUSEPPE IAPICCA

* 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.

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

ANNO 2025

INDICE

| | | |
|---------------------------------------------------------|------|----|
| 1. Scopo analisi valutativa e criteri metodologici | pag. | 3 |
| 2. Prescrizioni e parametri urbanistici | pag. | 6 |
| 3. Andamento del mercato immobiliare 2024 | pag. | 6 |
| 4. Valorizzazione per l'anno 204/25 | pag. | 9 |
| 5. Conclusione della valutazione di mercato immobiliare | pag. | 13 |
| 6. Applicazione di coefficienti correttivi | pag. | 13 |
| 7. Limiti ed assunzioni | pag. | 16 |
| 8. Conclusione dell'incarico estimativo | pag. | 16 |

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

info@architettovaltorta.com

1. Scopo analisi valutativa e criteri metodologici

La sottoscritta professionista architetto Chiara Valtorta rappresentante dello Studio Area Progetti con studio Brescia Borgo Whurer 83-85 viale Bornata, ha accettato l'incarico professionale di redigere la presente perizia di stima, a seguito dell'affidamento incarico di "L'AFFIDAMENTO INCARICO PER LA REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU DEL COMUNE DI REZZATO- CIG: B5A6A8B351". Trattasi di aggiornamento della perizia redatta nell'anno 2019.

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 2025, 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.
-
- 1° VARIANTE C.C. CON DELIBERA n. 12 del 11/05/2017 B.U.R.L. n. 25 del 21/06/2017
 - 2° VARIANTE Adozione C.C. CON DELIBERA n.05 del 13/02/2018 Approvazione C.C. CON DELIBERA n. 33 del 19/07/2018 pubblicazione sul B.U.R.L. n. 21 del 22/05/2019
-
- 3° VARIANTE parziale al P.G.T. per modifiche limitate a piani attuativi esistenti, modifiche contenute alle Norme tecniche di attuazioni, correzioni e recepimento di normative specifiche, Approvato/a con atto: Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 03/06/2023 e pubblicazione sul B.U.R.L. n. 2 del 10/01/2024

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.

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;

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

info@architettovaltorta.com

- 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);
- 6) Dei valori medi rilevati sul mercato per terreni similari.

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

info@architettovaltorta.com

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: $Va = VmT - K$.

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:

$$Va = [VmT - (\sum K + Ip + P)] / (1 + r)^n$$

Va = valore attuale dell'area

VmT = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

Ip = 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 ($Vf - C$) 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.

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

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

info@architettovaltorta.com

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. È 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. 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 e della variante, in particolare TITOLO II - GRANDEZZE URBANISTICHE, EDILIZIE, INDICI, DEFINIZIONI, TITOLO V - ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI: MODALITA', STRUMENTI, SOGGETTI e TITOLO VI – ARTICOLAZIONE, CONSERVAZIONE E MODI D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

3. Andamento del mercato Immobiliare 2024

Nello specifico del territorio comunale di Rezzato, invece, l'Analisi dei Valori Immobiliari condotta da ProBrixia anno 2024 mostra i seguenti valori:

| 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

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

info@architettovaltorta.com

r. I = Valutazione grafica dell'investimento

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

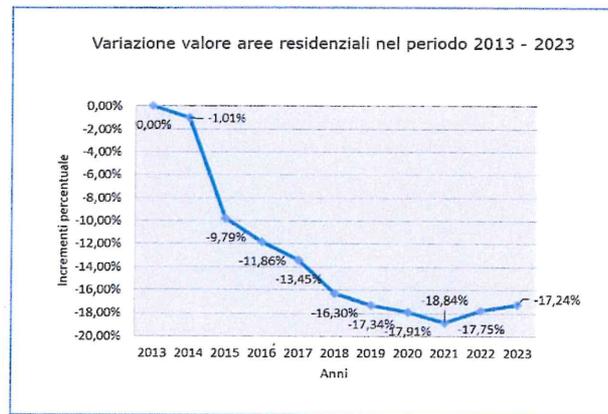
r.A.M. = variazione percentuale annuale media del mercato immobiliare locale

R.G. = Raiting Generale

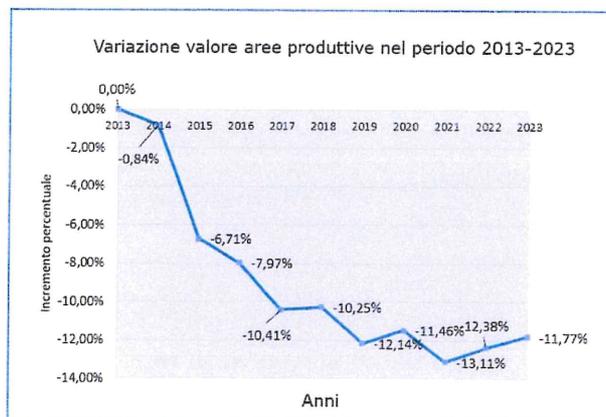
Un'ulteriore analisi che è stata condotta è quella relativa alla variazione dei valori delle aree edificabili per comprendere l'andamento generale del mercato locale rispetto ai valori indicati nell'ultima tabella IMU del comune di Rezzato, che risale appunto al 2019. Ciò che è emerso è che in generale nella provincia di Brescia si evidenzia un principio di lieve ripresa del valore dei terreni, dopo una discesa costante degli ultimi anni. Ovvero dal 2019 al 2023 si registra un +0.82% del valore delle aree residenziali e un +0.42% del valore per le aree produttive.

L'andamento del mercato immobiliare

(variazioni nel periodo 2013-2023 nella Provincia di Brescia)



Aree Residenziali



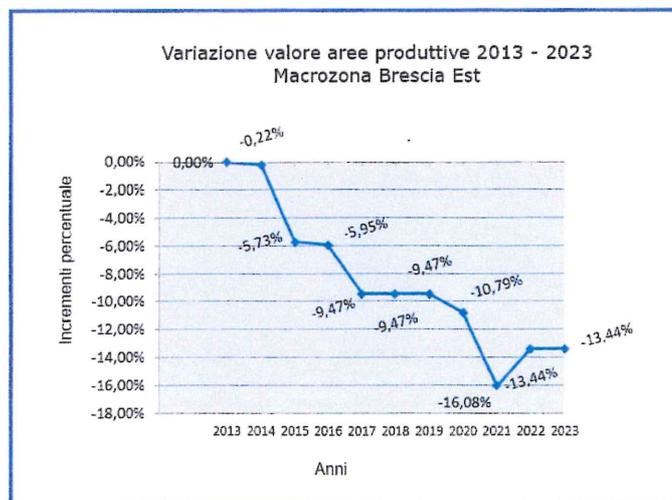
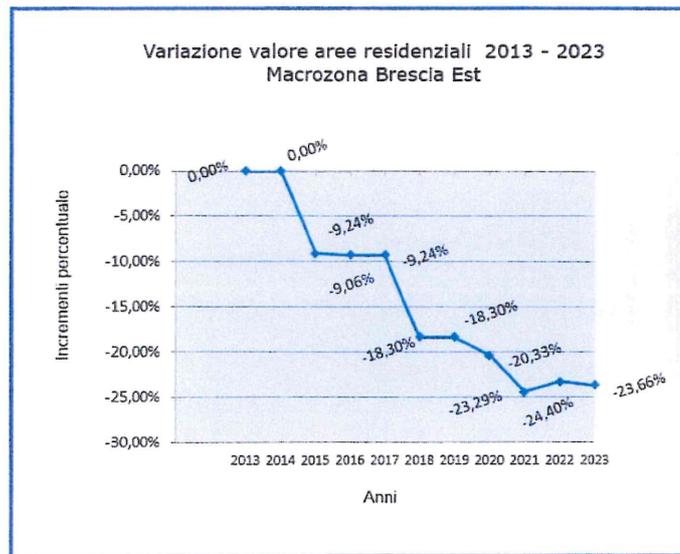
Aree Produttive

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

info@architettovaltorta.com

Mentre nello specifico della zona ed Est di Brescia viene segnalato una variazione di valore come segue:



Da 2019 al 2023, pur leggendo una ripresa del valore sceso fortemente dopo il 2020/2021 (complici la pandemia del Covid e Superbonus110), si registra un calo del 7% del valore delle aree residenziali e del 4% del valore per le aree produttive.

Restringendo ancora di più l'analisi dell'andamento dei valori delle aree al territorio comunale di Rezzato, il listino ProBrixia 2024 individua un valore delle come segue:

| | AREE RESIDENZIALI | | | €/mc | AREE PRODUTTIVE | | | €/mq |
|-------------|-------------------|----------|----------|-------------|-----------------|----------|----------|------|
| | max | min | media | | max | min | media | |
| REZZATO | € 150,00 | € 110,00 | € 130,00 | REZZATO | € 140,00 | € 110,00 | € 125,00 | |
| Fr. VIRLE | € 140,00 | € 105,00 | € 122,50 | Fr. VIRLE | € 130,00 | € 105,00 | € 117,50 | |
| Fr. S.CARLO | € 150,00 | € 110,00 | € 130,00 | Fr. S.CARLO | € 140,00 | € 110,00 | € 125,00 | |

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

info@architettovaltorta.com

E confrontando le rilevazioni dei valori dal 2020 al 2024 per il comune di Rezzato è emerso quanto riassunto nel foglio di calcolo di seguito riportato, ovvero un calo di valore medio su tutto il territorio del 10% per le aree Residenziali e del 4,5% per le aree produttive.

| ZONA territorio comunale | Variazione 2020-2024 | Variazione 2020-2024 |
|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | aree edif. RESIDENZIALE | aree edif. PRODUTTIVO |
| REZZATO | -17% | -7% |
| Fr.VIRLE | -6% | -6% |
| Fr. S.CARLO | -7% | 0% |

È stata comunque condotta anche una ricerca di atti di compravendita di terreni edificabili negli ultimi due anni e si sono trovate alcune compravendite che hanno contribuito alla valorizzazione del valore medio dei terreni all'interno del territorio comunale.

4. Valorizzazione per l'anno 2024/2025

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).

Nell'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- Pro Brixia anno 2024 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
 Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

info@architettovaltorta.com

| 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) |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Nuove Abitazioni | 2.600,00 | 2.600,00 | Min 2.150,00 Max 1.000,00 |
| capannoni | <i>Dato non sufficiente</i> | 1100,00 | Min 590,00 Max 780,00 |

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

| TIPOLOGIA E ZONA | Valore Medio Mercato (€ / mq) |
|----------------------|-------------------------------|
| zona centrale | 2450,00-2500,00 |
| Frazioni | 2200,00- 2050,00 |
| Produttivo Capannoni | 900,00 |

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

È 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. 1828
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712
Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

info@architettovaltorta.com

Nel particolare si analizzano le singole categorie 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 modalit  costruttive e le componenti di costo impiegate nel variegato territorio nazionale. Cosi come risulta difficile anche la raccolta di dati a provenienti da ogni singolo micro-mercato zonale.

Nel caso in esame il costo di costruzione   il risultato di una sintesi tra i valori desunti dal prezzario delle TIPOLOGIE EDILIZIE redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edito dalla DEI tipografia del Genio Civile, nella tipologia edilizia pi  affine al territorio comunale di Rezzato, dai dati riportati nell'analisi condotta da FOCUS 2030 EVOLUZIONE RESIDENZIALE IL FUTURO NELL' ABITARE di ProBrixia , da valori espressi dalle indagini telefoniche con le imprese edili operanti sul territorio.

K1 Tipologia: immobile plurifamiliare di qualit  media –   13800,00/ 1400,00

K1 Tipologia: capannoni –   480,00/ 520,00

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.   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

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

info@architettovaltorta.com

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 la tendenza del 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%.

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

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

info@architettovaltorta.com

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 233,00 €/mq per le aree residenziali e nel valore di 135,00€/mq (193,00 €/mq di slp) per le aree produttive.

5. 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). Si tratta, 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 IMU, valutando le opportunità politiche e sociali del momento, senza inficiare la validità complessiva del lavoro svolto, potrà autonomamente modificare, le cifre riportate nella medesima perizia di stima.

Valore venale in comune commercio per le aree residenziali: 230,00 €/mq

Valore venale in comune commercio per le aree produttive: 135,00 €/mq

6. 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.

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

info@architettovaltorta.com

COEFFICIENTE CORRETTIVO I₁: ZONA TERRITORIALE

VALORIZZAZIONE SECONDO I₂: DESTINAZIONE URBANISTICA

COEFFICIENTE CORRETTIVO I₃: STADIO URBANISTICO-EDILIZIO

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.

I₂: DESTINAZIONE URBANISTICA

| zona | anno 2024/25 |
|-------------------------------------------------|------------------|
| AMBITI EDIFICABILI CONSOLIDATI PREVISTI DAL PGT | valore €/Mq Urb. |
| B1 - B3 | € 230,00 |
| B2 | € 106,00 |
| B4 | € 240,00 |
| D5 | € 225,00 |
| D1 – D3 - D4 | € 135,00 |
| D2 | € 140,00 |
| PL conv "Campo del Portico" | € 125,00 |
| PL conv "Comparto 1" | € 140,00 |

Per il tessuto dei centri storici, negli interventi di ristrutturazione e per gli edifici F/3 - Unità in corso di costruzione, la superficie si può leggere espressa in SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp). Sulla base dei risultati desunti dalla presente stima si valuta pari a:

edifici F/3 - Unità in corso di costruzione 465,00 €/mq di slp

edifici dei centri storici 500,00€/mq di slp

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

info@architettovaltorta.com

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".

| AMBITI DI TRASFORMAZIONE | €/mq NON urbanizzato |
|--------------------------|-------------------------------------|
| ATR 7V | € 130,00 |
| ATR 8 PL | € 110,00 |
| ATP 12 PL A1-A2-A3 | € 66,00 |
| ATR 18 | € 150,00 |
| ATDC 23 | € 93,00 |
| ATR 41 PL | € 105,00 |
| ATR 46 | €78,00 €/mc |
| ATP 51 | comp. A 80,00€/mc comp. B 80,00€/mq |
| ATP 53 | € 105,00 |
| ATS 54 | € 65,00 |
| ATP 56 | € 160,00 |
| ATP 59 | € 80,00 |
| ATS 60 | € 62,00 |

| | | |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------|------|
| Ambiti di rigenerazione Urbana | Destinazione Urbanistica Indice Correttivo su valore unitario | 0.90 |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------|------|

*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. Valori riferiti al metro quadrato di Superficie Territoriale oppure alla Cubatura consentita, una volta convenzionati ed urbanizzati saranno da ricondurre ad una valorizzazione secondo l'indice fondiario all'ambito di destinazione d'uso.

COEFFICIENTE CORRETTIVO I₃: STADIO URBANISTICO-EDILIZIO

| Modalità di attuazione | STATO | I ₃ |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|
| Intervento diretto: Manutenzione straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di Ristrutturazione edilizia, Permesso di costruire/ | | 1 |

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

info@architettovaltorta.com

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------|
| Intervento diretto: Definizioni degli interventi edilizi, previa demolizione di fabbricati esistenti | | 0,90 |
| Piani Attuativi: Piani Particolareggiati, Piani di lottizzazione, Piani Integrati d'Intervento (P.I.I.), Permessi di Costruire con convenzione | Convenzionato URBANIZZATO | 1 |
| Piani Attuativi: Piani Particolareggiati, Piani di lottizzazione, Piani Integrati d'Intervento (P.I.I.), Permessi di Costruire con convenzione, | Convenzionato NON URBANIZZATO | 0,95 |
| Piani Attuativi: Piani Particolareggiati, Piani di lottizzazione, Piani Integrati d'Intervento (P.I.I.), Permessi di Costruire con convenzione | Non Convenzionato NON URBANIZZATO | 0,90 |

Indice da applicarsi su S.F.

Le definizioni dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fino a che il Comune non interviene 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. È 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. È 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.

7. Limiti ed assunzioni

Il risultato della presente stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi da un prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente anche da fattori soggettivi.

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

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

info@architettovaltorta.com

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 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, 01/04/2025

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

info@architettovaltorta.com

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 sottoelencate:

- 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;
 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, I₄ 1,10

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

info@architettovaltorta.com

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

info@architettovaltorta.com