



COMUNE DI REZZATO

PROVINCIA DI BRESCIA

Verbale di deliberazione della GIUNTA COMUNALE
N. 48 DEL 23/04/2019

OGGETTO:	APPROVAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU E TASI. ANNO 2018-2019
----------	--

Il giorno 23 APRILE 2019, alle ore 18:00, 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:

Presenti

Assenti

**Giacomini Davide
Donneschi Claudio
Ogna Emanuela
Archetti Silvana
Pasini Domenico
Gallina Giorgio**

Membri ASSEGNATI 6 PRESENTI 6

Il Sindaco in veste di Presidente, assistito dal Segretario Comunale, dr. Rainone Mariano, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Deliberazione della Giunta comunale n. 48 del 23.04.2019 avente per oggetto: APPROVAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU E TASI. ANNO 2018-2019

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATE le deliberazioni del Consiglio Comunale:

- n. 21 del 29/04/2014, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Regolamento per l'Imposta Unica Comunale (IUC), successivamente modificato, da ultimo con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 21.12.2016
- n. 65 del 28/12/2018, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Documento Unico di programmazione (DUP) 2019/2021
- n. 66 del 28/12/2018, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2019/2021;

CONSIDERATO, che costituisce orientamento consolidato quello secondo cui la materia della revisione dei valori venali in comune commercio non attenga a profili di natura tariffaria, ma concretizzi un'ipotesi di adeguamento dei valori imponibili di riferimento. In tal senso si è espressa la Sezione Regionale di Controllo per la Lombardia, chiamata a pronunciarsi circa la possibilità di avvalersi della facoltà, prevista dall'articolo 59, comma 1, lett. g) del D.Lgs. 15/12/1997, n. 446, di apportare variazioni dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili che costituiscono la base imponibile di riferimento ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili, alla luce delle limitazioni che erano state introdotte dall'articolo 1, comma 7, del D.L. 27/05/2008, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2008 n. 126 che, fino all'attuazione del federalismo fiscale, aveva sospeso il potere degli enti locali di deliberare aumenti dei tributi di competenza.

PRESO ATTO che, nell'esercizio della propria funzione consultiva, la sezione ha evidenziato che:

- la facoltà di parametrizzazione prevista dalla richiamata norma dell'art. 59 del D.Lgs. 15/12/1997, n. 446 ha come obiettivo quello di semplificare le procedure e ridurre il contenzioso ma non fa venir meno il potere del comune di accertare l'imposta, sulla scorta di concreti ed oggettivi elementi per la determinazione della base imponibile;
- nell'eventuale presenza di dati di crescita dei valori di mercato delle aree fabbricabili il mancato adeguamento da parte del comune dei parametri collegati ai valori di mercato potrebbe favorire quei contribuenti che si troverebbero a beneficiare di una rendita di posizione ove il versamento dell'imposta effettuato fosse superiore a quello predeterminato proprio a causa dell'inerzia dell'Amministrazione;
- i criteri ispiratori del quadro normativo considerato sono fondati sul principio costituzionale della capacità contributiva, e quindi deve essere esclusa qualunque eventuale forma generalizzata di aumento dei parametri, avulsi dal mercato, che abbiano come esclusiva conseguenza quella di produrre un incremento del gettito del tributo in modo elusivo del divieto posto all'inasprimento dei tributi locali;
- la facoltà prevista dall'art. 59, comma 1, lett. g), del D.Lgs. 15/12/1997, n. 446 di apportare variazioni ai valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per zone omogenee costituisce una speciale procedura di accertamento ai fini dell'ICI ed ora IMU e TASI, non incidendo tali variazioni sulla base imponibile del tributo che resta, in ogni caso, fondata sul valore venale del bene ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30/12/1992, n. 504.

RILEVATO CHE:

- L'articolo 13, comma 3, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 dispone che "La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 dello stesso articolo 13";
- In particolare, con riferimento alle aree fabbricabili, l'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 stabilisce che *"Il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, 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"*;
- L'articolo 52, comma 1, del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 stabilisce che "Le province ed 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 della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti. Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti".

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.

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 29/04/2014, esecutiva ai sensi di legge, con cui è stato approvato il regolamento per l'applicazione dell'imposta unica comunale (IUC) che disciplina le componenti imposta municipale propria (IMU), la tassa per i servizi indivisibili (TASI), oltre che la componente tariffa rifiuti (TARI), successivamente modificato, da ultimo con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 21/12/2016, esecutiva ai sensi di legge;

RICHIAMATI, in particolare:

- l'articolo 6 (*Valore imponibile aree fabbricabili*), ai commi 1, 2, 3 del regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (IUC) – Titolo II Imposta Municipale Propria (IMU), il quale prevede che:

Comma 1: "La Giunta Comunale ha facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili".

Comma 2: "Il potere degli uffici comunali di accertare un maggior imponibile IMU sulla base del valore in comune commercio delle aree fabbricabili è inibito qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quelli predeterminati sulla base della delibera di cui al comma 1".

Comma 3 "I valori di cui al comma 1 hanno l'esclusivo effetto indicato al comma 2, finalizzato a ridurre l'insorgenza del contenzioso con i contribuenti, fermo restando che il valore imponibile delle aree fabbricabili è quello di cui all'articolo 5, comma 5, del D.Lgs.504/1992; per tale motivo, non è dovuto alcun rimborso al contribuente in caso di versamento superiore a quello derivante dall'applicazione dei valori di cui al comma 1".

- l'articolo 54 (*Base imponibile*), comma 5, del regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (IUC) – Titolo IV Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI), il

quale prevede che: *“Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno di imposizione, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”.*

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 del nuovo Piano di Governo del Territorio, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria e della tassa per i servizi indivisibili per l'anno di imposta 2019.

RICORDATO che il Comune di Rezzato, ha provveduto ad affidare con determinazione del settore Contabilità e Tributi n. 34 del 24/12/2018, mediante procedura Sintel- ID-105590786, un apposito incarico all'arch. Chiara Valtorta per lo svolgimento di una indagine informale riguardante la redazione di perizie tecnico/estimative dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini Imu e Tasi, che analizzi l'evoluzione 2018 e fornisca il dato previsionale 2019, 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. 7834 del 15.04.2019 che allegato alla presente deliberazione, ne costituisce parte integrante e sostanziale, riguardante il biennio 2018-2019;

PRECISATO che i valori della perizia di stima elaborati verranno applicati a decorrere dall'annualità 2019 mentre per quanto concerne l'anno 2018 verranno utilizzati esclusivamente in sede di eventuali ulteriori valutazioni peritali laddove se ne ravvisasse la necessità per talune posizioni tributarie ai fini IMU e TASI delle aree fabbricabili;

DATO ATTO che la suddetta valutazione peritale rientra sia nell'ambito della gestione ordinaria del tributo IMU-TASI oltre ad essere propedeutica all'attività di accertamento delle imposte IMU e TASI per il recupero dell'evasione tributaria correlata alle aree edificabili;

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 del Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile;

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 per il biennio 2018 - 2019, così come evidenziate nel documento allegato che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, dando atto che i valori di riferimento deliberati riguarderanno l'annualità 2019 mentre per quanto concerne l'anno 2018 suddetti valori verranno considerati esclusivamente, quale riferimento, solo in sede di eventuali 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 PRESIDENTE
Giacomini Davide

IL SEGRETARIO COMUNALE
Rainone Mariano

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 2018/19

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

2

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:

- P0 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

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

5

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 ufficio 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

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

8

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

9

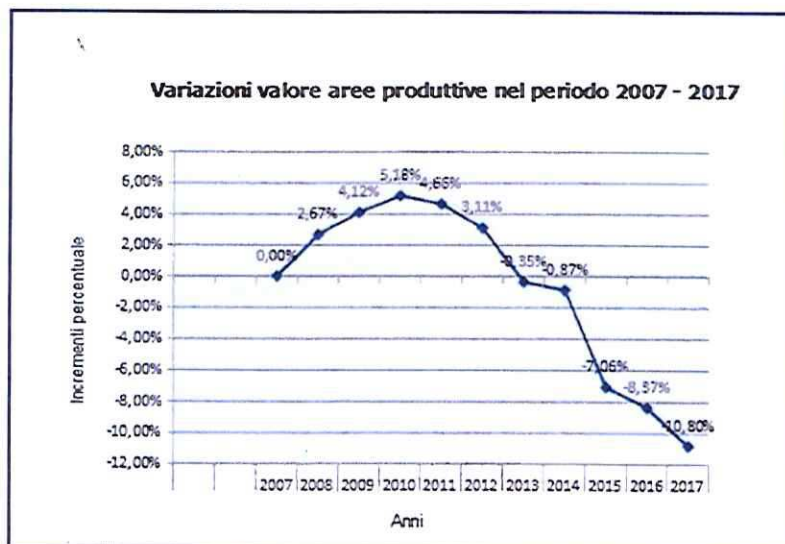
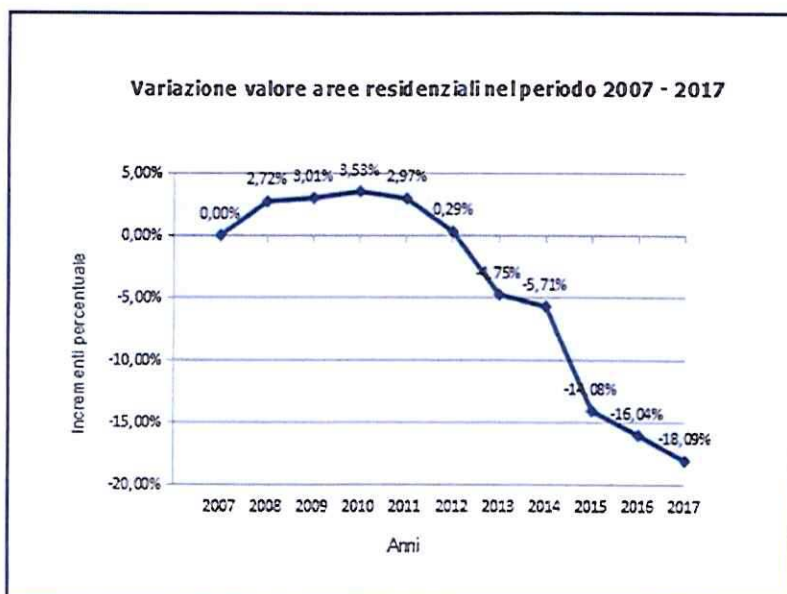
PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI COMUNE DI REZZATO (BS) ANNO 2018-2019

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

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

R.G. = Rating 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

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 aree edif. RESIDENZIALE	Variazione % 2015-2018 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. 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

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.I.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.I.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

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 Accredito 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

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

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

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

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

"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 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. 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

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. 65 di deliberazione di Giunta Comunale

OGGETTO: “APPROVAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU E TASI. ANNO 2018-2019”

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 19/04/2019

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. 65 di deliberazione di Giunta Comunale

OGGETTO: “APPROVAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU E TASI. ANNO 2018-2019”

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 19/04/2019

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

Deliberazione di Giunta Comunale

n° 48 del 23/04/2019

OGGETTO:	APPROVAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU E TASI. ANNO 2018-2019
-----------------	--

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
(art. 134 D.Lgs. 267/2000)

Si certifica che la suesesa deliberazione diventa esecutiva il giorno 21/05/2019 :

X decorsi 10 gg. dalla pubblicazione (comma 3 art. 134 D.Lgs. 267/2000)

☐ **controllo di cui ai commi 1 e 2, art. 127 D.Lgs. 267/2000**

IL SEGRETARIO COMUNALE
Rainone Mariano*

* 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.
--
