



# COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA

Provincia di Brescia

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 46 DEL 06-06-2012

### OGGETTO:

**DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI DI VALUTAZIONE PER LA QUANTIFICAZIONE DELLA BASE IMPONIBILI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DEI TRIBUTI COMUNALI**

L'anno **duemiladodici** il giorno **sei** del mese di **giugno** alle ore **18:00** nella sede dell'Amministrazione comunale, si è riunita la Giunta comunale.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti (P) / assenti (A):

Cognome Nome	Carica	P/A
GIANNINI DARIO	Sindaco	P
SQUASSONI MICHELA	Assessore	P
PRADELLA MAURO	Assessore	A
ZENOCCHINI FAUSTO	Assessore	P
MOSCA MARCO	Assessore	P

Totale Presenti 4    Totale Assenti 1

Riconosciuto il numero legale dei presenti la sig.ra GIANNINI DARIO assume la Presidenza nella sua qualità di Sindaco.

Partecipa all'adunanza il Segretario generale, dott. TOMMASELLI ANTONIO, che provvede alla redazione del presente verbale.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

CONSIDERATO che, secondo quanto disposto dall'art. 13 del D.Lgs. n. 201/2011, a decorrere dall'anno 2012 è istituita l'imposta municipale unica "sperimentale" per gli anni 2012-2013-2014.

CONSIDERATO che, anche ai fini di tale tributo, le aree edificabili sono considerate in base al valore venale in comune commercio.

RITENUTO dover procedere alla determinazione per zone omogenee dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, quale parametro di riferimento per i contribuenti e per l'attività di controllo da parte del Comune.

RICHIAMATO l'art. 11 quaterdecies, comma 16, del D.L. 30.9.2005, n. 203, convertito nella legge 2.12.2005, n. 248, in base al quale un'area è da considerarsi fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

CONSIDERATO che l'art. 36, comma 2, del D.L. 4.7.2006, n. 223 convertito nella legge 4.8.2006, n. 248, interviene nuovamente sulla nozione di "area edificabile" precisando che "un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";

VISTA la metodologia di calcolo finalizzata alla determinazione dei valori di riferimento delle aree edificabili ai fini tributari, contenuta nel documento allegato, predisposto dall'Ufficio tecnico Comunale a firma dell'Ing. Beltrami Andrea, Responsabile dell'Area Servizi Tecnici.

DATO ATTO che la suddetta relazione metodologica è stata predisposta in base ai parametri fissati dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, secondo cui il valore delle aree fabbricabili 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 gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato e della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

RITENUTO che la determinazione dei valori delle aree fabbricabili consenta di conseguire obiettivi di equità, efficienza, efficacia, trasparenza e semplificazione dei rapporti con i cittadini.

DATO ATTO che la metodologia di calcolo dei valori contenuti nella relazione allegata, utile a far data dall'01.01.2012 ai fini dell'imposta municipale propria di cui al combinato disposto degli artt. 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, può altresì essere utilizzata con riferimento alle annualità pregresse e future.

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 dal Responsabile dell'Area contabile, finanziaria e tributaria.

ACQUISITO altresì il giudizio di conformità giuridica espresso dal Segretario comunale ai sensi dell'art. 28 del vigente Statuto comunale.

Tutto ciò premesso e considerato.

Con voti favorevoli unanimi legalmente espressi

## **D E L I B E R A**

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono riportate e trascritte,

1) DI APPROVARE la metodologia di calcolo dei valori venali minimi delle aree edificabili per l'esercizio in corso, nonché per quelli pregressi o futuri, ai fini dell'imposta municipale propria o di altri tributi comunali, come riportata nel documento allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale.

2) DI DARE ATTO che tale metodologia di calcolo dei valori venali minimi costituisce parametro di riferimento per i contribuenti, pur non limitando il potere di accertamento e controllo da parte del Comune.

3) DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

-----

**PARERI PREVENTIVI**  
**Proposta di deliberazione - Giunta Comunale**

**Oggetto :**

**DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI DI VALUTAZIONE PER LA  
QUANTIFICAZIONE DELLA BASE IMPONIBILI DELLE AREE  
FABBRICABILI AI FINI DEI TRIBUTI COMUNALI**

**□ PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49 - co. 1 – D.Lgs. 267/2000, il sottoscritto BIANCARDI ANNA, Responsabile dell'Area, in ordine alla proposta in oggetto, esprime il seguente parere:  
Favorevole.

Torbole Casaglia, 06-06-12

IL RESPONSABILE DI AREA  
f.to dott.ssa BIANCARDI ANNA

**□ GIUDIZIO DI CONFORMITA' GIURIDICA**

Il sottoscritto, TOMMASELLI ANTONIO, Segretario comunale, in ordine alla proposta in oggetto, esprime il seguente giudizio di conformità alle norme di legge, statuto e regolamenti:  
Favorevole

Torbole Casaglia, 06-06-12

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to dott. TOMMASELLI ANTONIO

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
F.to GIANNINI DARIO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to dott. TOMMASELLI ANTONIO

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente Deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio di questo Comune con inizio il giorno  
11-06-2012 per 15 giorni consecutivi.

Torbole Casaglia, 11-06-2012

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to dott. TOMMASELLI ANTONIO

---

### **ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione

**DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE S**

diverrà esecutiva il 22-06-2012 in seguito alla Pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune per il periodo previsto ai sensi dell'art. 134, 3° comma, D.Lgs. n. 267/2000.

Torbole Casaglia, 11-06-2012

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to dott. TOMMASELLI ANTONIO

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Torbole Casaglia,

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dott. TOMMASELLI ANTONIO



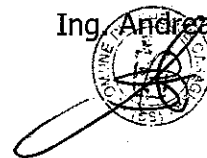
**COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA**  
Provincia di Brescia  
Area Servizi Tecnici

**RELAZIONE TECNICA FINALIZZATA ALLA DETERMINAZIONE  
DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI  
AI FINI DELL'IMPOSTA TRIBUTARIA COMUNALE**

redatta da:

Ing. Andrea Beltrami

<b>COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA</b>	
Approvato con deliberazione di	Giunta comunale
n. .... 46 .....	<del>Consiglio comunale</del>
del .....	06/06/2019



## **PREMESSA**

La finalità della presente relazione è la determinazione dei più probabili valori venali medi delle aree fabbricabili o potenzialmente edificabili previste dallo strumento urbanistico comunale vigente, da utilizzare come valori di riferimento per la base imponibile dei tributi comunali del Comune di Torbole Casaglia. Con un adeguamento dei valori base ed in assenza di varianti urbanistiche significative, come meglio spiegato nel proseguo, è possibile estendere il criterio di determinazione dei valori in questione anche agli anni successivi.

## **METODOLOGIA DI VALUTAZIONE**

La stima di un appezzamento di terreno consiste in una serie di analisi e valutazioni incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire al bene stesso. Ogni area infatti, soprattutto se edificabile, in virtù delle proprie peculiarità fisiche oggettive e delle particolarità normative a cui è assoggettata rappresenta un unicum per cui la sua valutazione specifica comporta necessariamente una rielaborazione anche complessa dei parametri di riferimento.

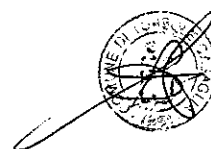
L'analisi tecnico estimativa oggetto della presente relazione, quindi, non potrà che avere carattere generale e di riferimento in quanto è da considerarsi come base per l'attività di accertamento vera e propria che può prendere in esame scrupoloso la singola situazione e pervenire alla definizione motivata dello specifico valore dell'area vagliata.

Considerato inoltre che le disposizioni legislative relative a questo tipo di imposta, tra cui il D. Lgs. 30.12.1992 n. 504, fanno riferimento al "valore venale in comune commercio" si ritiene opportuno che i valori ricercati siano individuati possibilmente tramite un approccio comparativo con i valori di mercato rilevati da enti o istituzioni a carattere provinciale.

In particolare la fonte di riferimento utilizzata è quella del "Listino dei Valori Immobiliari di Brescia e Provincia" redatto da Borsa Immobiliare di Brescia e pubblicato a cura di PRO-BRIXIA (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia). Per la redazione di tali listini vengono elaborati i dati forniti da diverse agenzie immobiliari rilevando prezzi degli immobili di 173 Comuni della Provincia di Brescia. Queste pubblicazioni hanno carattere periodico e pertanto riescono a tener conto abbastanza fedelmente dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare.

Come specificato anche all'art. 5 comma 5 del D. Lgs. 30.12.1992 n. 504, i più probabili valori di mercato di un'area fabbricabile devono tenere conto di norma dei seguenti aspetti:

- ✓ Zona territoriale di ubicazione;
- ✓ Destinazione urbanistica prevista e destinazione d'uso consentita;
- ✓ Indice di edificabilità e parametri edilizi previsti dallo strumento urbanistico;
- ✓ Oneri per lavori di adattamento del terreno necessari a renderlo idoneo alla costruzione e per eventuali dotazioni o standard richiesti dallo strumento urbanistico;



- ✓ Grado di avanzamento dell'iter edificatorio e del livello di urbanizzazione (assenza o presenza di strumento attuativo, edificazione diretta ecc.);
- ✓ Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

A sintesi di quanto sopraevidenziato la metodologia adottata prevederà pertanto l'acquisizione di dati a valenza generale, che seppur approssimati si ritiene siano caratterizzati da oggettività e riscontrabilità, e la loro successiva elaborazione finalizzata a perfezionare i valori di ciascuna area edificabile in funzione delle caratteristiche prese in considerazione.

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

In base a quanto stabilito dalla L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. il Comune di Torbole Casaglia si è dotato, quale strumento urbanistico vigente a livello comunale, del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.). Esso è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 25.11.2010 ed è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 16.03.2011.

La pubblicazione sul B.U.R.L. è avvenuta in data 03.08.2011.

Il P.G.T. ha assegnato a tutto il territorio una destinazione urbanistica ben precisa, in particolare il Piano delle Regole individua ambiti del territorio comunale costituiti da aree edificate, edificabili e non edificabili, delimitati da perimetri e classificati secondo le definizioni previste dalla LR 12/2005 e smi, ovvero:

### **Tessuto storico - A**

- A1 – Edifici di notevole valenza architettonica
- A2 – Edifici di specifico interesse ambientale
- A3 – Edifici trasformati tipologicamente riconoscibili
- A4 – Edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali
- A5 – Edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali incoerenti rispetto al contesto
- A6 – Aree di recupero
- A7 – Edifici in contrasto con l'ambiente storico

### **Tessuto consolidato**

- Aree B1 - Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente
- Aree B2 - Tessuto di riconversione funzionale
- Aree VP – Tessuto consolidato: aree a verde privato
- Aree D1 - Tessuto consolidato a destinazione industriale e artigianale prevalente
- Aree D2 - Tessuto consolidato a destinazione commerciale e terziario-direzionale prevalente
- Aree PP – Tessuto consolidato: parcheggi e piazzali privati
- DISTR – Distributori di carburanti esistenti

### **Tessuto in trasformazione**

- C\_att - Aree a destinazione residenziale prevalente in piani attuativi approvati
- D\_att - Aree a destinazione produttiva prevalente in piani attuativi approvati
- PdR\_att - Ambiti di recupero in piani attuativi approvati

### **Territorio rurale**

- Aree EP - Aree della pianura agricola produttiva
- Aree ES - Aree agricole di salvaguardia





Aree EA – Aree rurali edificate di valore storico-ambientale

Il Piano delle Regole recepisce inoltre:

- dal Documento di Piano le aree di trasformazione AT che possono essere ATR (Ambiti a trasformazione residenziale), ATP (Ambiti a trasformazione produttiva) o PII (Programma integrato di intervento a destinazione terziaria e servizi);
- dal Piano dei servizi, i servizi esistenti, i servizi di progetto, le aree a verde e di permeabilità ecologica (ad esempio aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, aree di verde pubblico, aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico, cimitero, aree per servizi tecnologici ecc.) .

All'interno del territorio comunale sono inoltre individuati perimetri che sottopongono l'area interna a modalità attuative ben precise da regolamentare con un impegno unilaterale d'obbligo o una convenzione urbanistica da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale. Si tratta principalmente di Permessi di Costruire Convenzionati indicati abitualmente con la sigla PDC e di Piani Attuativi/Piani di Recupero indicati solitamente con P.A. o P.d.R..

Si riportano di seguito un estratto dell'art. 5 delle N.T.A. del Piano delle Regole riportante le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto utili per comprendere e/o richiamati nella presente relazione.

**St = Superficie territoriale**

*È la superficie complessiva delle aree interessate (incluse o che comunque partecipano) da un Piano urbanistico attuativo, da un permesso di costruire convenzionato o da un Programma Integrato di Intervento. Essa comprende la superficie fondiaria delle aree destinate all'edificazione e di quelle destinate all'urbanizzazione. Nella superficie territoriale sono computabili le aree di proprietà privata destinate a strade e servizi pubblici di cessione, con esclusione di sedi stradali esistenti, aree e spazi già di uso pubblico.*

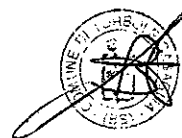
**Sf = Superficie fondiaria**

*È la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione, ovvero è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.*

**Sc = Superficie coperta**

*È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti, questi ultimi – quali balconi, sporti di gronda, pensiline e similari – se sporgenti oltre m 1,50; non si considerano nella Sc le coperture degli accessi pedonali fino a m<sup>2</sup> 5,00 di superficie, misurata in proiezione orizzontale, nonché i pergolati, ove specificamente ammessi dalle presenti norme, e le serre solari, come definiti per l'esclusione dal calcolo della S<sub>lp</sub> al successivo punto, rispettivamente alla lett. j. e alla lett. m..*

*In caso di interventi di miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica, ai fini del calcolo della Sc si applicano le norme della L. R. 20 aprile 1995, n. 26 «Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei*

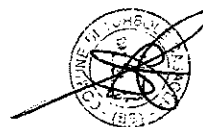


tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica».

**Slp = Superficie lorda di pavimento**

È la somma delle superfici di tutti i piani, compresi interpiani e soppalchi, scale, vani ascensore, misurate al lordo delle murature verticali (esterne e interne). Dal calcolo della superficie lorda di pavimento sono escluse:

- a. le superfici esterne orizzontali o inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
- b. le scale aperte non tamponate da murature o infissi e non coperte;
- c. i vani scala, aperti o chiusi, di distribuzione a più unità immobiliari;
- d. i balconi e i terrazzi;
- e. i sottotetti e le porzioni degli stessi di altezza inferiore a m 1,50 e quelli che risultano ripartiti da muricci e tavelloni per il sostegno della copertura;
- f. le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché, le logge e le superfici porticate private fino al 10 % della Slp dei piani fuori terra del fabbricato, calcolata escludendo tutte le superfici dei portici e delle logge privati, nonché le altre superfici detraibili di cui al presente comma;
- g. le superfici relative a spazi completamente interrati (cioè non emergenti dalla quota del terreno esistente) ed aventi un'altezza interna massima di m 2,50;
- h. le superfici relative agli spazi seminterrati accessori alla residenza, destinati ad autorimesse e cantine, purché emergano fuori terra per un'altezza, non superiore a m 1,20 misurata come dislivello fra la quota del piano naturale di campagna esistente e la quota dell'intradosso del primo solaio fuori terra, tale altezza potrà essere elevata fino a m 1,80 soltanto per comprovate necessità dovute al livello della falda acquifera; ai fini dell'esclusione dal calcolo della Slp gli spazi seminterrati non potranno avere un'altezza interna superiore a m 2,50;
- i. i vani per gli ascensori (realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche);
- j. i pergolati (consistenti in grigliati di legno o acciaio, aventi maglia libera non inferiore a m 0,50x0,50, poggianti su esili pilastri in muratura, legno o acciaio) a sostegno di rampicanti, solo se privi di copertura fissa impermeabile, per una superficie massima in pianta di m2 30 per ciascuna unità residenziale o con altra destinazione, considerando la proiezione a terra del massimo ingombro del grigliato posto in sommità del pergolato, con possibilità di realizzare più pergolati per ogni unità residenziale o con altra destinazione, purché nel limite di superficie massima di m2 30 (intendendo che, la superficie eccedente tale limite, rientra nel calcolo della Slp) nel rispetto delle distanze nelle costruzioni stabilite dal Codice Civile, misurate dalla proiezione a terra del massimo ingombro, come sopra definita;
- k. le superfici di cabine elettriche;
- l. per le attività commerciali ed equiparate al commercio, nel calcolo della Slp non si considerano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, locali per impianti tecnologici e simili, oltre ad altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni necessarie a qualificare la struttura come centro commerciale;



*m. le componenti tecnologiche per il riscaldamento passivo, quali le serre solari, dotate di idonei vetri isolanti e di schermature notturne e ombreggianti.*

*In caso di interventi di miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica, ai fini del calcolo della S<sub>lp</sub> si applicano le norme della L. R. 20 aprile 1995, n. 26 «Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica».*

**V = Volume**

*È determinato dal prodotto della superficie lorda di pavimento (S<sub>lp</sub>) per l'altezza virtuale di m 3.*

**Rc = Rapporto massimo di copertura**

*È il rapporto, misurato in percentuale, tra la Superficie coperta e la Superficie fondiaria ( $Rc = Sc / Sf \times 100$ ).*

**Ut = Indice di utilizzazione territoriale**

*È il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento (S<sub>lp</sub>) realizzabile e la superficie territoriale (S<sub>t</sub>), ( $Ut = S_{lp} / S_t$ ).*

**Uf = indice di utilizzazione fondiaria**

*È il rapporto massimo tra superficie lorda di pavimento (S<sub>lp</sub>) e la superficie fondiaria (S<sub>f</sub>), ( $Uf = S_{lp} / S_f$ ).*

## **VALORIZZAZIONE AREE**

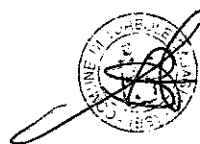
Riprendendo quanto spiegato nei paragrafi precedenti, si procederà ad individuare un metodo standardizzato da utilizzare per determinare i vari valori delle aree sul territorio comunale.

Innanzitutto è necessario partire dall'acquisizione di dati a valenza generale per il Comune di Torbole casaglia facendo riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari di Brescia e Provincia" redatto da Borsa Immobiliare di Brescia e pubblicato periodicamente a cura di PRO-BRIXIA. Verranno poi introdotti dei coefficienti correttivi che permetteranno di elaborare e perfezionare i valori di ciascuna area edificabile in funzione delle caratteristiche prese in considerazione.

Considerato che il mercato delle aree residenziali/terziarie e quello delle aree produttive/industriali/artigianali sono due mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno differenziare e tenere separati i valori base di riferimento. A tal proposito preme far notare che anche il listino immobiliare PRO BRIXIA distingue le due casistiche, riportando valori diversi in corrispondenza delle voci "AREE RESIDENZIALI" e "AREE PRODUTTIVE".

E' necessario inoltre precisare che i dati riportati sul listino immobiliare PRO BRIXIA che si utilizzano come valori base sono riferiti in particolare alle seguenti situazioni:

- per le AREE RESIDENZIALI i valori sono relativi alle stesse già urbanizzate, espresse in Euro per ogni metro cubo di volume edificabile fuori terra;
- per le AREE PRODUTTIVE i valori sono relativi alle stesse già urbanizzate, espresse in Euro per ogni metro quadrato di superficie fondiaria in funzione di una capacità edificatoria assegnata ed espressa in SLP pari al 50% della superficie fondiaria.



Al fine di semplificare ed uniformare i criteri di calcolo dei valori delle aree si è ritenuto opportuno trasformare i dati ricavati dal listino PRO BRIXIA rapportandoli entrambi ad un valore espresso in Euro per ogni metro quadrato di SLP realizzabile sull'area considerata in base alle previsioni urbanistiche vigenti.

Questo comporta che il valore base espresso in Euro/mq di SLP da utilizzare nel calcolo sarà ricavato come segue:

- Per le AREE RESIDENZIALI: **valore minimo riportato sul listino PRO BRIXIA moltiplicato per tre.**
- Per le AREE PRODUTTIVE: **valore minimo riportato sul listino PRO BRIXIA moltiplicato per due.**

Per ottenere i valori medi delle varie aree ricadenti sul territorio comunale sono stati individuati inoltre dei coefficienti che pesano l'incidenza dei principali aspetti caratterizzanti la singola realtà sul valore di mercato dei terreni edificabili.

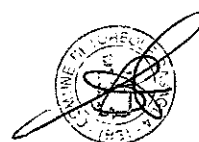
Di seguito si riporta l'elenco dei coefficienti da utilizzare nel calcolo:

- ✓ COEFFICIENTE RELATIVO ALLA DESTINAZIONE URBANISTICA "C1"
- ✓ COEFFICIENTE RELATIVO AL LIVELLO DI URBANIZZAZIONE "C2"
- ✓ COEFFICIENTE RELATIVO ALLA TIPOLOGIA DI CAPACITA' EDIFICATORIA "C3"
- ✓ COEFFICIENTE RELATIVO ALL'ESTENSIONE DELL'AREA "C4"

I valori dei coefficienti esposti nella presente elaborazione hanno validità per l'attuale situazione urbanistica e fino a quando il Comune non interverrà sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico che modificano sostanzialmente le capacità edificatorie e gli standard/dotazioni richieste.

Nelle seguenti tabelle si riportano le modalità di calcolo per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili ed i valori assegnati ai coefficienti in relazione alle varie casistiche individuate.

<b>AREE DA VALUTARE IN BASE ALLA CAPACITA' EDIFICATORIA A MQ DI SLP</b>	
<b>VbAR=VALORE BASE DI RIFERIMENTO PER AREE RESIDENZIALI,COMMERCIALI E TERZIARIO (Euro/mq di SLP)</b>	<b>(= valore minimo aree residenziali listino immobiliare Pro Brixia x 3)</b>
<b>VbAP=VALORE BASE DI RIFERIMENTO PER AREE PRODUTTIVE, INDUSTRIALI E ARTIGIANALI(Euro/mq di SLP)</b>	<b>(= valore minimo aree produttive listino immobiliare Pro Brixia x 2)</b>
<b>VALORE VENALE AREE RESIDENZIALI, COMMERCIALI E TERZIARIO=SLPxVbARxC1xC2xC3xC4</b>	
<b>VALORE VENALE AREE PRODUTTIVE, INDUSTRIALI E ARTIGIANALI=SLPxVbAPxC1xC2xC3xC4</b>	



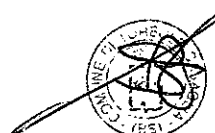
<b>COEFFICIENTE RELATIVO ALLA DESTINAZIONE URBANISTICA</b>	
<b>Zone PGT/destinazione urbanistica</b>	<b>C1</b>
<i>Aree residenziali, commerciali e terziario a cui applicare il relativo prezzo base</i>	
Tessuto storico - A (da A1 ad A7)	<b>1,05</b>
Tessuto a destinazione residenziale prevalente e/o di riconversione (B1/B2/C_att/ATR)	<b>1,00</b>
Tessuto a destinazione commerciale, terziaria e distributori di carburante(D2/DISTR)	<b>1,15</b>
Programma integrato di intervento a destinazione terziaria e servizi (PII)	<b>0,80</b>
<i>Aree produttive, industriali e artigianali a cui applicare il relativo prezzo base</i>	
Tessuto a destinazione produttiva, industriale e artigianale (D1/D_att/ATP)	<b>1,00</b>

<b>COEFFICIENTE RELATIVO AL LIVELLO DI URBANIZZAZIONE</b>	
<b>Livello di urbanizzazione</b>	<b>C2</b>
Area già urbanizzata e/o con convenzioni urbanistiche già attuate o scadute	<b>1,00</b>
Area soggetta a P.A. o PII con convenzione urb. già stipulata e in corso di attuazione	<b>0,75</b>
Area soggetta a P.A. o PII con convenzione urbanistica ancora da stipulare	<b>0,70</b>
Area soggetta a PDC già convenzionato e in corso di attuazione	<b>0,85</b>
Area soggetta a PDC ancora da convenzionare	<b>0,80</b>

<b>COEFFICIENTE RELATIVO ALLA TIPOLOGIA DI CAPACITA' EDIFICATORIA</b>	
<b>Tipologia di capacità edificatoria</b>	<b>C3</b>
Capacità edificatoria ad edificazione libera e/o con convenzioni di edilizia convenzionata già attuate o scadute	<b>1,00</b>
Capacità edificatoria da assoggettare ad edilizia convenzionata e/o con convenzione di edilizia convenzionata già stipulata e in corso di attuazione	<b>0,50</b>

<b>COEFFICIENTE RELATIVO ALL'ESTENSIONE DELL'AREA</b>	
<b>Estensione dell'area riferita alla Superficie Fondiaria</b>	<b>C4</b>
Meno di 2.000 mq	<b>1,00</b>
Da 2.000 mq fino a 5.000 mq	<b>0,95</b>
Oltre gli 5.000 mq	<b>0,90</b>
Nel caso di Ambiti di trasformazione (ATR, ATP e PII) con convenzione urbanistica non stipulata o con area non ancora suddivisi in singoli lotti	<b>0,85</b>

In riferimento all'anno 2012, ipotizzando di utilizzare ad esempio i valori riportati per il Comune di Torbole Casaglia sul listino immobiliare PRO BRIXIA n. 2/2011, che risulta essere l'ultimo a



disposizione del sottoscritto, si ottengono i seguenti valori base:

$$VbAR = 155,00 \text{ Euro/mc} \times 3 = 465,00 \text{ Euro/mq di SLP}$$

$$VbAP = 120,00 \text{ Euro/mq di SF} \times 2 = 240,00 \text{ Euro/mq di SLP}$$

ai quali caso per caso è possibile applicare i relativi coefficienti correttivi.

I valori base da utilizzare nel calcolo potranno essere aggiornati in autonomia, relativamente ad ogni anno di validità dello strumento urbanistico analizzato, avvalendosi dei valori pubblicati sui corrispondenti listini immobiliari PRO BRIXIA.

Nello strumento urbanistico sono presenti inoltre altre tipologie di destinazione che si ritiene di non valutare in base alla capacità di edificatoria espressa in metri quadrati si SLP ma in base ad un valore riferito alla superficie fondiaria o territoriale determinato in base ad un approccio comparativo con valori utilizzati in altre situazioni analoghe od in altri Comuni.

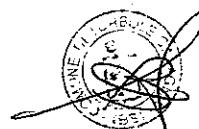
Esse vengono riportate schematicamente nella tabella seguente:

<b>AREE VALUTATE A MQ DI SUPERFICIE FONDIARIA/TERRITORIALE</b>	
<b>Zone PGT/destinazione urbanistica</b>	<b>Euro/mq di SF o ST</b>
Verde privato	<b>13,00</b>
Parcheggi e piazzali privati	<b>16,00</b>
Aree agricole	<b>10,00</b>
Aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico (non incluse in ambiti di trasformazione ancora da attuare)	<b>20,00</b>

Anche i valori soprariportati, riferiti all'anno 2012, possono essere aggiornati annualmente in base alle variazioni accertate dall'ISTAT relative al costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

## **CONCLUSIONI E PRECISAZIONI**

La presente relazione non può ritenersi esaustiva di tutte le casistiche in tema di determinazione del valore venale immobiliare delle aree esistenti sul territorio comunale. Ci potrebbero essere infatti situazioni che per loro natura, morfologia e caratteristiche peculiari varie e diverse necessitano di essere valutate singolarmente in quanto potrebbero incidere oggettivamente sull'edificabilità dell'area e quindi sul relativo valore. Alcune criticità che potrebbero condizionare la valutazione sono la presenza di vincoli/servitù quali passaggi di reti tecnologiche, l'obbligo di rispettare distanze da altri fabbricati o da strade, la presenza di vincoli o fasce di rispetto, posizione e dimensioni tali da limitarne l'interesse all'acquisto esclusivamente ai confinanti ecc.



Tali ipotesi dovranno essere documentate e dimostrate dal proprietario al funzionario responsabile dei tributi che eventualmente deciderà come tenerne conto.

E' sempre possibile per il cittadino ricorrere, per definire economicamente la propria situazione immobiliare, alla redazione da parte di tecnici professionisti abilitati di una perizia di stima giurata particolareggiata.

Si precisa infine, che il valore risultante dal procedimento di calcolo non costituisce obbligatoriamente un limite per l'accertamento dell'Ufficio Tributi e che qualora il contribuente sia in possesso di documentazione atta a provare il reale valore dell'area deve utilizzare quello.

Torbole Casaglia, lì 29 maggio 2012

IL RESPONSABILE DELL'AREA SERVIZI TECNICI

ing. Andrea Beltrami

