



Monticelli Brusati, li 14.05.2021  
 Protocollo 3658  
 Rif.

**DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO  
 DELLA AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA  
 COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

**COMUNE DI  
 MONTICELLI BRUSATI**  
 Provincia di Brescia

Area Tecnica

**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**

**ANNO 2021**

Via Della Valle n. 2  
 25040 Monticelli Brusati (BS)  
 tel. n. 030 652423  
 fax n. 030 6852048  
 codice fiscale e partita IVA  
 00841590177

=====

**00 INDICE**

01 Premessa .....	pag. 1
02. Periodo di riferimento .....	pag. 1
03. Pianificazione urbanistica .....	pag. 1
04. Metodologia e valutazione .....	pag. 2
05. Riassunto dei valori .....	pag. 3

=====

**01 PREMESSA**

La presente stima viene redatta al fine di fornire dei valori carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi nell'ambito di assoggettabilità dell'Imposta Municipale Propria (di seguito anche abbreviata in IMU)

Tali valori potranno essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc..

Qualora il contribuente dichiarerà un valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori approvati dalla Giunta Comunale, al contribuente non competerà alcun rimborso relativo all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo

Per effetto di quanto sopra i valori che verranno determinati dalla Giunta Comunale, derivanti dalla presente stima, non assumeranno per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998.

**02. PERIODO DI RIFERIMENTO**

La data di riferimento della stima è il **1 gennaio 2021**.

**03. PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

La Pianificazione urbanistica, che individua le aree cosiddette "fabbricabili", è il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 15 giugno 2013 n. 21; e la successiva variante generale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale del 26 febbraio 2019 n. 12

**EDILIZIA PRIVATA**

#### 04. Metodologia e valutazione

Considerato che le disposizioni legislative dell'Imposta Municipale Propria (IMU) sugli immobili fanno riferimento a quelle in materia di Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), si deve far riferimento al "valore venale in comune commercio"; pertanto risulterebbe logico utilizzare una metodologia comparativa assumendo come base di riferimento i valori "ufficiali" di aree simili posti anche in territori contermini.

Detta metodologia evidenzia allo stato attuale dei limiti che non la rendono difficilmente applicabile, ovvero una verifica di congruenza dei costi delle aree desumibili da "atti ufficiali" determina una diversità tra gli stessi che rende impossibile una vera comparazione.

Difatti i "dati ufficiali" dei costi possono essere desunti da:

- 1) valori dichiarati dai contribuenti;
- 2) valori dichiarati in atti di compravendita eventualmente rettificati ai fini dell'imposta di registro o dell'I.V.A.;
- 3) valori utilizzati dal Comune nel calcolo dell'indennità espropriativa;
- 4) valori utilizzati dal Comune in sede di vendite di aree proprie;
- 5) valori esposti dal "Mercato Immobiliare" c/o la Camera di Commercio della Provincia di Brescia.

Tralasciando i valori di cui al punto 1 per ovvi motivi, i valori di cui al punto 2 diventano di difficile utilizzo stante l'attuale meccanismo di accertamento dei valori dichiarati legato a criteri prefissati attraverso norme e circolari che stabiliscono un minimo assoluto ed attraverso la stima delle peculiarità di ogni singola area qualora il valore denunciato non raggiunga il minimo prestabilito.

I valori di cui al punto 3 risentono dei condizionamenti imposti per legge e legati ad adesioni volontarie, effettiva edificabilità, tipologia di opera pubblica per cui vengono espropriati, ecc.;

I valori di cui al punto 4 non sono significativi essendo le vendite effettuate dal Comune molto limitate e circoscritte, con posizioni e peculiarità che non sono comparabili sul mercato normale.

I valori di cui al punto 5 sono in realtà dei valori medi legati alla volumetria realizzabile determinati da una commissione e non tengono conto del mercato "reale", inoltre il margine di oscillazione proposto risulta talmente ampio da poter generare più contenziosi che certezze.

Considerati soprattutto i parametri utilizzati dall'Agenzia delle Entrate per le proprie valutazioni, la stima dovrà attribuire un valore al parametro economico applicabile a qualsiasi zonizzazione urbanistica a prevalente carattere residenziale, ovvero si dovrà stabilire il prezzo di vendita/acquisto dell'unità di capacità edificatoria attribuita alla superficie fondiaria.

L'unità di misura della capacità edificatoria è il metro cubo, tranne che nelle zone destinate ad attività industriale-artigianale dove l'unità di misura è il metro quadrato di superficie coperta.

Alla luce del mercato immobiliare nel territorio del Comune di Monticelli Brusati si confermano i valori riportati nell'ultima stima relativa all'anno 2016, che facevano riferimento a quelli degli anni precedenti (2016, 2017, 2015, e 2014), che a loro volta facevano riferimento ai valori stimati per l'anno 2013.

Come già riferito nella stima relativa ai valori dell'anno 2013, durante l'accertamento dell'effettivo e/o esatto pagamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) il sottoscritto ha rilasciato delle stime puntuali riguardanti l'effettivo valore da attribuire ad un'area in funzione della reale capacità edificatoria della stessa.

Con la presente relazione si confermano tutte le riduzioni puntuali attribuite con dette stime.

## 05..Riassunto dei valori - anno 2020

Strumento urbanistico		Indice	Valore	
PRG	PGT	mc/mq	€/mc	€/mq
A	Nuclei di Antica Formazione	----	100,00	-----
B1	Ambiti residenziali a media densità	1,50	140,00	210,00
	Ambiti residenziali a media densità - art. 26.14.1 Piano delle Regole – da 300 mq di slp fino a 500 mq di slp	1,50	125,00	187,50
	Ambiti residenziali a media densità - art. 26.14.1 Piano delle Regole – superiori a 500 mq di slp	1,50	90,00	135,00
--	Ambiti residenziali a bassa densità	1,00	140,00	140,00
B2)	Ambiti residenziali a rada densità	0,70	140,00	98,00
C1	PA1-cvn		140,00	-----
C3	PA-3r		103,00	156,74
C4	PP-cvn	1,00	140,00	140,00
D1	Ambiti consolidati per attività produttive industriali-artigianali		-----	110,00
---	PA4	0,25	92,00	23,00
---	PA5	0,75	92,00	69,00
---	PCC1	0,75	92,00	46,00
---	PCC2	0,75	92,00	69,00
---	PCC3	0,75	92,00	69,00
---	PCC4	----	92,00	61,33
---	AT1	0,75	30,00	-----
---	AT2	0,75	30,00	-----
---	AT3	0,75	30,00	-----
---	AT4	0,75	30,00	-----
---	AT5	0,75	30,00	-----
---	area art. 54.2 Piano delle Regole	----	55,21	-----
---	area fabbricabile senza "volumetria"	----	-----	30,00

## Aree in "edilizia convenzionata".

Lotti	Proprietari od assegnatari	Capacità edificatoria - mc.	Valore - €
A	"Real Estate s.r.l.", Plebani Giuseppe	1.552	155.200
I	Edil Sandrini s.r.l.	1.587	158.700
II	Edil Sandrini s.r.l.	1.222	122.200
III	Edil Sandrini s.r.l.	998	99.800
XII	Edil Sandrini s.r.l.	1.974	197.400



**Il Responsabile dell'Area Tecnica**  
(geom. Giampietro Fongaro)  
documento firmato digitalmente