



COMUNE DI MONTICELLI BRUSATI

Provincia di Brescia

Area Tecnica

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

Monticelli Brusati, li 12/05/2022

Protocollo n.

Rif. prot.

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

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA ANNO 2022

=====

00 INDICE

01 Premessa	pag. 1
02. Periodo di riferimento	pag. 2
03. Pianificazione urbanistica.....	pag. 2
04. Metodologia e valutazione.....	pag. 2
05. Determinazione delle stime elementari unitarie di riferimento	pag. 3
06. Aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo diretto	pag. 4
07. Aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo convenzionato.....	pag. 4
08. Aree fabbricabili poste in Ambiti di Trasformazione.....	pag. 4
09. Aree fabbricabili poste in PA-3r (area ex ercos).....	pag. 5
010. Aree fabbricabili poste in Nuclei di Antica Formazione.....	pag. 5
011. Aree fabbricabili in "edilizia convenzionata"	pag. 6
012. Valore delle aree edificabili.....	pag. 6
013. Riassunto dei valori.....	pag. 7

=====

01 Premessa

La presente stima, su richiesta verbale della Giunta Comunale, viene redatta al fine di fornire dei valori di carattere generale di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi nell'ambito di assoggettabilità dell'Imposta Municipale Propria (di seguito anche abbreviata in IMU), valori dai quali il medesimo ufficio potrà discostarsi allorché in possesso di elementi di maggior dettaglio (quali atti e/o documenti di natura pubblica o privata da cui si possano evincere valori certi -quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.) che devono essere presi in considerazione al momento della formazione di eventuali atti di accertamento.

Si ravvisa che:

- ad opera dell'art. 1, commi da 739 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) è stata istituita la "nuova" IMU a decorrere dal 1° gennaio 2020;
- il citato articolo 1, al comma 738, provvede ad abrogare la TASI, le cui

disposizioni sono assorbite da quelle introdotte per la disciplina della “nuova” IMU;

- i presupposti della “nuova” IMU sono analoghi a quelli della precedente imposta, come indicato dal comma 740, che conferma il presupposto oggettivo nel possesso di immobili
- ai sensi del comma 741, sono definiti gli oggetti imponibili, ossia i fabbricati, le abitazioni principali, le aree edificabili ed i terreni agricoli
- ai sensi del comma 741, sono definiti gli oggetti imponibili, ossia i fabbricati, le abitazioni principali, le aree edificabili ed i terreni agricoli

Inoltre l'Amministrazione Comunale con la Delibera di consiglio comunale n. 6 del 27/05/2020 ha approvato “Esame ed approvazione del regolamento dell'imposta municipale propria (legge 27 dicembre 2019 n. 160)

Le stime oggetto della presente elaborazione hanno carattere orientativo e costituiscono la base per l'attività di accertamento vera e propria che perverrà alla definizione motivata dello specifico valore di ciascuna area fabbricabile.

Ogni area fabbricabile, infatti, in virtù delle particolarità normative a cui risulta assoggettata e in forza delle proprie peculiarità fisiche oggettive, rappresenta un **unicum**, il cui valore deriva da una stima comportante necessariamente una rielaborazione talvolta complessa dei valori di riferimento.

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 2022**.

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

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.

Le fonti a cui attingere i dati di comparazione in prima istanza possono essere così individuate:

1. valori di scambio rilevati mediante indagini dirette;
2. valori di scambio rilevati da enti o istituzioni a carattere provinciale (il che garantisce la congruità dei dati in rapporto ai valori reperiti in altri Comuni);
3. valori venali dichiarati dai contribuenti;
4. valori dichiarati in atto eventualmente rettificati ai fini dell'imposta di registro o dell'IVA;
5. valore venale utilizzato dal Comune nel calcolo dell'indennità espropriativa;
6. valori di scambio relativi ad aree scambiate dal Comune;
7. valori definiti in sede di accertamento con adesione o di ricorso e relativi ad attività di accertamento operata dal Comune per annualità di imposta precedenti;
8. valori determinati dal Comune in accertamento per annualità precedenti a quella in esame.
9. valori determinati dalla Borsa Immobiliare di Brescia

Si ritiene che le stime acquisite con le modalità di cui ai punti 1 e 2, seppur approssimate, siano sufficientemente attendibili per la valenza generale che solitamente presentano, prestando comunque speciale attenzione ai valori di cui al punto 2, 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

Viceversa, le stime di cui ai successivi punti presentano di norma alcune particolarità che ne limitano la loro validità, e si prestano pertanto alla sola verifica di congruità. I valori dichiarati dai contribuenti (3) e i valori dichiarati in atto (4) non rilevano, se non quando risultino superiori a quelli determinati dal Comune, nel qual caso ne confermano la congruità.

Sotto l'aspetto statistico infatti, questi dati presentano una volatilità tale da impedire l'individuazione di un campione sufficientemente rappresentativo.

Inoltre sono in alcuni casi difficilmente interpretabili tanto da divenire inutili ai nostri scopi. Si pensi ad una dichiarazione o ad un atto che riporti un solo valore complessivo per aree con superficie, destinazione e posizione diverse, o dove si scambiano solo una quota o un usufrutto.

I valori di scambio utilizzati dal Comune (5) (6) o quelli definiti in sede di adesione (7) presentano invece una limitazione di tipo temporale rispetto al momento della stima, essendo ad essa sempre precedenti.

I valori già utilizzati in anni precedenti dal Comune in accertamento (8) possono costituire un riferimento di congruità soprattutto se confermati dal buon esito della loro applicazione, pur denotando anch'essi una limitazione temporale.

I valori utilizzati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, elaborati tramite Pro Brixia (Camera di Commercio di Brescia), derivano dai dati forniti da diverse agenzie immobiliari, e sono riferiti a valori medi legati alla volumetria realizzabile, con

margini di oscillazione sufficientemente ampi tali da poter essere adattati a quasi tutte le casistiche.

I dati ufficiali risentono inoltre di un ritardo tra la loro pubblicazione e la loro rilevazione. Il caso Della presente annualità è emblematico: attenendosi agli ultimi dati resi disponibili dalla Borsa Immobiliare si sarebbe determinato un aumento del valore delle aree fabbricabili, mentre dall'inizio del conflitto in Ucraina si è determinato un rallentamento, se non un blocco, nelle vendite degli immobili ma anche nell'interessamento dei potenziali acquirenti nei confronti di quanto disponibile sul mercato.

05. Determinazione delle stime elementari unitarie di riferimento

La stima di riferimento unitaria dell'intero territorio è correlata all'unità di misura della capacità edificatoria attribuita dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT).

La capacità edificatoria di un Ambito è espressa in termini di Volume (mc) o di Superficie Lorda di Pavimento SLP (mq).

Il rapporto di conversione fra la stima elementare espressa in metri cubie quella espressa in metri quadrati di SLP è stabilito dall'art. 16.3 e 16.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT ed è pari a 3 metri cubi per ogni metro quadrato di SLP.

06. Aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo diretto

Nel caso di aree fabbricabili la cui attuazione è possibile mediante conseguimento di titolo abilitativo diretto, la stima unitaria corrisponde al valore medio stimato per l'unità di misura della capacità edificatoria.

07. Aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo convenzionato

Nel caso di aree fabbricabili ricomprese sia nel Documento di Piano in Ambiti di Trasformazione, sia nel Piano delle Regole in Ambiti consolidati soggetti a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato, le norme specificano le modalità attuative e le cessioni per ciascuna destinazione d'uso. La trasformazione edilizia è assoggettata alla preventiva stipula di una convenzione urbanistica ove sono regolamentate le modalità attuative da osservare in relazione alla cessione di aree, all'eventuale monetizzazione di aree e alle diverse opere di urbanizzazione che il soggetto deve cedere, corrispondere o eseguire a favore dell'Ente.

Concettualmente, il valore di un'area sottoposta a tali prescrizioni, determinato all'1 gennaio dell'anno di imposta, è pari al corrispondente valore di analoga area già trasformata dedotti tutti i costi relativi alla cessione di aree, opere di urbanizzazione, monetizzazioni, ecc.

A tal proposito si deve evidenziare quanto di seguito:

- non esistono attualmente nella pianificazione urbanistica generale aree da sottoporre a pianificazione attuativa, al netto degli Ambiti di Trasformazione AT di cui si forniranno specifiche nel prosieguo;

- l'ultima realizzazione di opere di urbanizzazione (PA7B) risente solo parzialmente degli aumenti dei costi delle materie prime, manufatti e dei carburanti;
- il valore economico delle opere di urbanizzazione, tenuto conto di quanto sopra, può presumibilmente essere stimato in 80 €/mc.
- allo stato attuale il solo PA7B risulta con urbanizzazioni in corso di realizzazione e con lotti ancora liberi da edificazione. Il valore correlato all'unità di misura della capacità edificatoria di detti lotti deriva da specifica asta di vendita posta in essere dall'Amministrazione Comunale.

08. Aree fabbricabili poste in Ambiti di Trasformazione.

Gli Ambiti di Trasformazione (AT) sono ambiti di dominio del Documento di Piano che necessitano di trasformazione edilizia assoggettata alla preventiva stipula di una convenzione urbanistica aree ed alla realizzazione di diverse opere di urbanizzazione, ma risentono di un particolare meccanismo descritto nelle Norme Tecniche del Documento di Piano, per cui fino alla manifestazione della volontà di attuazione di ogni singolo ambito, non assumono le caratteristiche simili ad un Piano Attuativo. Pertanto le aree inserite in detti ambiti non sono "effettivamente edificabili" ma hanno una loro specifica potenzialità che potrà conformizzare il suolo solo dopo l'approvazione della proposta da parte del Comune.

Conseguentemente tali aree non possono quindi essere assimilate alle aree agricole, perché quest'ultime non godono della stessa programmazione urbanistica e quindi non potranno essere utilizzate per la realizzazione di nuove residenze urbane.

Si propone quindi di valutare dette aree per circa il 20% della valore definito per le aree inserite in ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato, quindi per €/mc. 30,00.

Il valore delle aree in argomento verrà modificato ed assimilato a quelle sottoposte e normale pianificazione attuativa in sede di approvazione della proposta.

09. Aree fabbricabili poste in PA-3r (area ex ercos)

L'ambito identificato nel Piano di Governo del Territorio con la sigla PA-3r identifica un'area edificabile la cui trasformazione edilizia è assoggettata alla preventiva stipula di una convenzione urbanistica, con realizzazione di diverse opere di urbanizzazione, e parzialmente sottoposta al pagamento di oneri perequativi".

Detta area, allo stato attuale risulta ricompresa in nella classe di fattibilità geologica delle azioni di piano 3E e 3G, che stabiliscono per l'effettiva possibilità ad edificare:

- attenta verifica idraulica con realizzazione di opere contro eventuali esondazioni del torrente;

- la bonifica delle matrici ambientali contaminate o la loro verifica con certificazione ai fini dell'edificazione.

Conseguentemente il valore di detta area, allo stato attuale, è influenzato, oltre che dagli oneri di tutte le area soggette a pianificazione attuativa, anche dai costi per le operazioni descritte nell'ultimo paragrafo, con l'ulteriore limitazione che nessuna pianificazione potrà essere approvata fino alla definizione della contaminazione, o meno, delle matrici ambientali e della conseguente operazione di "bonifica".

Tale area però non può essere assimilata alle aree agricole, perché quest'ultime non godono della stessa programmazione urbanistica e possono essere utilizzate a fini edificatori residenziali, direzionali e commerciali.

Si propone quindi di valutare dette aree per circa il 20% della valore definito per le aree inserite in ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato, quindi per €/mc. 30,00.

Considerato che attualmente le previsioni urbanistiche consentono complessivamente un'edificazione di 18.500 metri cubi, il valore complessivo si può stimare in € 555.000.

Il valore dell'area in questione, una volta effettuate le operazioni di "bonifica", potrà assumere gli stessi valori delle altre aree la cui trasformazione edilizia è soggetta a preventiva approvazione di pianificazione attuativa e stipula di una convenzione urbanistica.

010. Aree fabbricabili poste in Nuclei di Antica Formazione

A partire dall'anno 2006 si era proceduto con relazioni di stima a determinare il valore della aree edificabili relativamente agli immobili oggetto di interventi di ristrutturazione e posti in zonizzazione urbanistica "A =centri storici" e "A1 = edifici di interesse ambientale". Attualmente tali zonizzazioni nel PGT sono state riunite in un'unica zonizzazione urbanistica denominata "Nuclei di Antica Formazione".

Non esistono però aree libere nelle zonizzazioni urbanistiche in questione ("Nuclei di Antica Formazione" ed assimilabili), e quindi risulta impossibile una comparazione.

Per determinare il valore dell'area si era deciso quindi di procedere come per le restanti zonizzazioni, ovvero partire dal valore di vendita dell'edificio, detraendo il valore di costruzione.

Normalmente viene venduto un "edificio da ristrutturare", completo della sua area di sedime e pertinenziale.

Essendo noti i prezzi medi di vendita, è possibile determinare il valore dell'area fabbricabile sottraendo dal valore del bene il costo di costruzione (realizzazione) attuale a cui verrà applicato un coefficiente diminutivo per la vetustà ed il degrado dell'immobile.

011. Aree fabbricabili in "edilizia convenzionata".

Per quanto concerne le aree cedute dal Comune di Monticelli Brusati a cooperative, privati, ecc. a mezzo di "convenzione" non è possibile fare alcuna stima comparativa in merito al valore venale delle stesse.

Si è deciso quindi di assumere quale valore quello ottenuto dal Comune di Monticelli Brusati in sede di cessione delle stesse.

012. Valore delle aree edificabili

Per le ragioni tutte espresse in precedenza si ritiene di poter confermare i valori delle aree edificabili già esposti nella stima relativa all'anno precedente e riassunti nel prospetto del capitolo seguente, con i distinguo specificati nei precedenti capitoli.

011. Riassunto dei valori - anno 2021

Strumento urbanistico		Indice mc/mq	Valore	
PRG	PGT		€/mc	€/mq
A	Nuclei di Antica Formazione	----	100,00	-----
B1	Ambiti residenziali a media densità superficie lotto fino a 599 mq.	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 - superficie lotto da 600 mq fino a 1.000 mq.	1,50	125,00	187,50
	Ambiti residenziali a media densità - art. 26.14.1 Piano delle Regole – superiori a 500 mq di slp - superficie lotto da 1.001 mq	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 (area ex ercos)		30,00	-----
C4	PP-cvn (ex PP4 VIE)	1,00	140,00	140,00
D1	Ambiti consolidati per attività produttive industriali- artigianali		-----	110,00
---	PA5	****	140,00	-----
	PA7B		113,00	-----
---	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	-----
---	AT6	0,75	30,00	-----
---	area art. 54.2 Piano delle Regole	----	55,21	-----
---	area fabbricabile senza "volumetria"	----	-----	30,00
PP4V	Aree in edilizia convenzionata – PP4Vie-	1,00	100,00	-----



Il Responsabile dell'Area Tecnica
(geom. Gianpietro Fongaro)

Fongaro