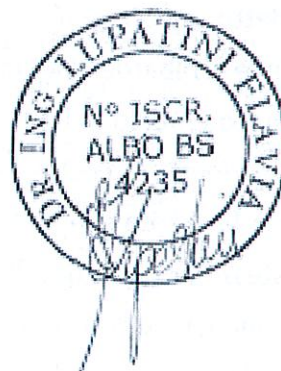




**VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI  
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI  
IMMOBILI**

**ANNO 2011**



## 1. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Dall'analisi dell'andamento di mercato immobiliare nazionale presentata nel Report Urbano Fiaip 2010 emerge una lenta ripresa del mercato immobiliare. Nello specifico si legge *"Il 2010 si chiude con una lenta ripresa del mercato immobiliare in un contesto in cui gli indicatori immobiliari segnano un recupero sostenuto da una significativa ripresa della domanda ed una stabilizzazione dei prezzi del mercato immobiliare residenziale. Per le compravendite immobiliari si registra un andamento medio dei prezzi in calo del 4,5% per abitazioni, mentre cala il numero delle compravendite che si attesta a -2% nel 2010"*.

Ancora: *"In generale, il mercato indica nel 2010, rispetto all'anno precedente, un andamento dei prezzi in diminuzione di circa un -4,5% per le abitazioni e del -6% per i negozi, che si attesta sempre in diminuzione, attorno al 6,6% per gli uffici e al 6,3% per i capannoni. Ciò è dovuto ad una maggior offerta di immobili con un numero di compravendite concluse ancora minore alle attese di mercato a causa di un prezzo degli immobili che per molti proprietari è ancora fermo ai prezzi di mercato del 2007"*.

Il rapporto immobiliare del primo semestre 2010 dell'Agenzia del Territorio parla invece di prezzi stabili nel settore residenziale. Nello specifico si legge da ATENE NEWS Trimestrale telematico dell'Agenzia del Territorio *" i prezzi delle case del nord, su base tendenza annua, mostrano per i capoluoghi una lieve inflessione (-0.6%), più decisa (-1.1%) nel resto della provincia"*

Nello specifico del territorio bresciano si ritiene fondamentale l'analisi dell'Osservatorio PROBRIXIA della Camera di Commercio di Brescia, dove si evince che: *" Lo scorso anno, in provincia di Brescia, le transazioni hanno registrato un decremento del 14.4% rispetto all'anno prima che, a sua volta, aveva evidenziato un calo del 19% sul 2007"*. Una situazione - va detto - che è generalizzata e che vede i risultati di Brescia in linea con quelli delle altre province lombarde. Per quanto riguarda i prezzi medi nominali delle case, l'anno scorso si è registrato un calo del 6,1% sull'anno prima, *"che significa aver tenuto rispetto al crollo delle negoziazioni"*. Qualche segnale a cui aggrapparsi però c'è. Nel terzo trimestre del 2010, a Brescia le transazioni dei fabbricati residenziali hanno visto un incremento del 3,9% rispetto allo stesso periodo del 2009; un dato in linea con quello dei capoluoghi del Nord e più alto della media nazionale (+2,5%). Male invece gli immobili commerciali e produttivi (-3%) e quelli del terziario (-4%).

Quanto sopra citato conduce a considerazioni sul valore degli immobili dell'intero territorio bresciano. Se ci caliamo nella realtà del Comune di Castelvotati invece, il mercato immobiliare ha vissuto una fase di generale stabilità.

Alla luce di ciò, risulta opportuno fissare un prezzo medio in comune commercio diminuito del -4% rispetto all'anno precedente sia per il settore residenziale che per il settore terziario-produttivo-commerciale: ovvero pari a 190,00 €/mq di superficie per le aree residenziali e 119,50 €/mq per quelle produttive/industriali.

## 2. VALORIZZAZIONE PER L'ANNO 2011

L'adozione della metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce anche un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'ICI, pertanto con le informazioni raccolte nella presente sono state elaborate le tabelle con i valori di riferimento per l'anno 2010-2011.

A tale proposito, si tiene a precisare ulteriormente quanto segue:

- l'art.2, comma 1 lettera b) del D.Lgs.504 definisce: "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. ...OMISSIS".
- l'art.5 comma 5 del D.Lgs.504 definisce quanto segue: "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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

La metodologia proposta prevede quindi che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a  $SUP_{mq}$ , individuati i parametri relativi all'indice urbanistico  $I_1$ , alla destinazione urbanistica  $I_2$ , alla modalità attuativa di intervento prevista  $I_3$ , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di limitazione  $I_4$ , sapendo che il valore di riferimento è fissato in €/mq 190,00 per le aree residenziali e in €/mq 119,50 per quelle produttive/industriali si calcola:

ValoreVenaleArea (€) = 190,00 €/mq X  $SUP_{mq}$  X  $I_1$  X  $I_2$  X  $I_3$  X  $I_4$  (aree residenziali)

ValoreVenaleArea (€) = 119,50 €/mq X  $SUP_{mq}$  X  $I_1$  X  $I_2$  X  $I_3$  X  $I_4$  (aree prod./ comm.)

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale (vedi LR.12/05).

## ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

### Valori di riferimento per la redazione di "Giudizi di stima"

Anno 2010-2011

aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale  
aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva

190,00 € /mq.

119,50 € /mq.

### Potenzialità edificatoria I<sub>1</sub> RESIDENZIALE E PRODUTTIVA-INDUSTRIALE

RANGE VALORI I <sub>f</sub> (mc/mq) RESIDENZIALE	INDICE I <sub>1</sub>	RANGE VALORI I <sub>t</sub> (mc/mq) RESIDENZIALE
< 0,50	0,40	
≥ 0,50 < 1,00	0.90	-
≥ 1,00 ≤ 1,20	1.05	-
> 1,20 ≤ 1,50	1.10	-
> 1,50 ≤ 1,80	1.15	1,00
> 1,80 < 2,00	1.20	1,10
≥ 2,00	1,25	1,20

RANGE VALORI R <sub>c</sub> X U <sub>f</sub> PRODUTTIVE - INDUSTRIALI	INDICE I <sub>1</sub>	RANGE VALORI R <sub>c</sub> X U <sub>t</sub> PRODUTTIVE - INDUSTRIALI
≥ 0,50 < 0,72 (D1)	0.87	-
≥ 0,72 < 0,78 (D4)	0.92	-
≥ 0,78 < 0,858 (D3)	0.95	0,30 (D4)
≥ 0,858 (D2)	1.00	-

### Indice di destinazione d'uso I<sub>2</sub>

Zona	Residenziale I <sub>2</sub>	Produttivo/Commerciale I <sub>2</sub>
Agricola	0.24	0.38
Servizi Pubblici	0.55	0.87

Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I<sub>3</sub>

Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente I <sub>3</sub>
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A., Concessione edilizia diretta - interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti		0.70
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A., Concessione edilizia diretta		1
Aree urbanizzate, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione Piani Particolareggiati (rispetto alla Superficie Fondiaria)	Convenzionato (urbanizzato)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione Piani Particolareggiati (rispetto alla Superficie Fondiaria)	Convenzionato (non urbanizzato)	0.90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati (rispetto alla Superficie Territoriale St)	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare	Convenzionato (urbanizzato)	0.90
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare	Convenzionato (non urbanizzato)	0.80
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60

Riduzioni per situazioni particolari I<sub>4</sub>

in base al valore di riferimento

INDICE	Riduzioni I <sub>4</sub>
Vincoli di destinazione d'uso aree agricole	0.10
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0.25
Vincolo di inalienabilità per zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo	0,50
Aree in zone P.E.E.P.	0,80
Ambiti degradati	0.80
Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico...	1,20
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza	0.20
Lotti con Superfici < 300 mq	0.20
Presenza di servitù, vicinanza elettrodotti, lotti interclusi, presenza di limiti-vincoli (...)	da definire caso per caso
In caso di ristrutturazione residenziale (intesa come Volume eccedente sull'ampliamento)	0.85 *

\* In Caso si ristrutturazione in zona residenziale si applica un indice pari a 0,85 rispetto al valore al metro cubo riportato nell'Allegato 2, mentre in caso di ristrutturazione in zona produttiva commerciale, il calcolo verrà effettuato in base alla Slp

## ALLEGATO 2: RIEPILOGO VALORI AREE EDIFICABILI

Classe	Descrizione		2011 € / mq
	Zona di P.R.G.	Modalità attuativa	
B1	residenz. di complet. destinata prevalentemente alla residenza	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	166,25
		Permesso di Costruire/DIA	237,50
		Piano di Recupero convenzionato	237,50
B2.1 (If = 1,80)	residenz. di complet. già realizzate mediante Piano Attuativo	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	152,95
		Permesso di Costruire/DIA	218,50
B2.2 (If = 1,50)	residenz. di complet. già realizzate mediante Piano Attuativo	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	146,30
		Permesso di Costruire/DIA	209,00
B3 (If = 0,25)	residenz. di complet. salvaguardia delle aree verdi esistenti	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	53,20
		Permesso di Costruire/DIA	76,00
C (It = 1,00)	residenziali di espansione	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	152,95
		Permesso di Costruire/DIA	218,50
		Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)	131,10
		Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)	196,65
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)	218,50
		P.E.E.P. - non convenzionato (non urbanizz.)	104,88
		P.E.E.P. - convenzionato (non urbanizz.)	139,84
		P.E.E.P. - convenzionato (urbanizz.)	157,32
C (It = 1,10)	residenziali di espansione	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	159,60
		Permesso di Costruire/DIA	228,00
		Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)	136,80
		Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)	205,20
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)	228,00
		P.E.E.P. - non convenzionato (non urbanizz.)	109,44
		P.E.E.P. - convenzionato (non urbanizz.)	145,92
		P.E.E.P. - convenzionato (urbanizz.)	164,16
C (It = 1,20)	residenziali di espansione	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	166,25
		Permesso di Costruire/DIA	237,50
		Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)	142,50
		Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)	213,75
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)	237,50
		P.E.E.P. - non convenzionato (non urbanizz.)	114,00
		P.E.E.P. - convenzionato (non urbanizz.)	152,00
		P.E.E.P. - convenzionato (urbanizz.)	171,00
D1	insediamenti terziari realizzati con concessione singola	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	72,78
		Concessione edilizia/DIA	103,97
D2	insediamenti produttivi realizzati con concessione singola	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	83,65
		Concessione edilizia/DIA	119,50
D3	insediamenti produttivi realizzati con Piano Attuativo	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	79,47
		Concessione edilizia/DIA	113,53
		Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)	68,12
		Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)	102,17
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)	113,53

D4 (Ut = 0,50) (Rc = 0,60) (Uf = 1,20)	insediamenti produttivi di espansione	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	76,96
		Permesso di Costruire/DIA	109,94
		Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)	68,12
		Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)	98,95
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)	109,94
		P.I.P. - non convenzionato (non urbanizz.)	68,12
		P.I.P.. - convenzionato (non urbanizz.)	87,95
		P.I.P.. - convenzionato (urbanizz.)	98,95
SP	istruzione primaria attrezz. di interesse comune Parcheggi...	valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE RESIDENZIALE	26,13
		valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE PRODUTTIVA	25,99
E1 - E2 dest. Resid.	agricola agricola di salvaguardia	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	3,19
		Concessione edilizia/DIA	4,56
E1 - E2 dest. Prod.	agricola agricola di salvaguardia	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	3,18
		Concessione edilizia/DIA	4,54

Per la **zona in centro storico**, nei casi di interventi di recupero ovvero Piani di Recupero, nei casi di **ristrutturazione in zone residenziali**, parametrizzando le potenzialità edificatorie di zone residenziali di completamento equivalenti e sulla base dei risultati desunti dalla valutazione oggetto della presente relazione di stima, vengono fissati i seguenti **valori unici al metro cubo**, (ai quali dovranno applicarsi eventualmente i parametri I<sub>4</sub>):

Valori unici al mc	Anno 2011
€ / mc	130,00