

RELAZIONE

per la determinazione dei valori unitari di riferimento e dei criteri estimativi da adottarsi per la verifica del valore delle aree fabbricabili sul territorio comunale per l'anno **2016** ai fini I.M.U.

Premessa

La presente relazione vuole pervenire alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili come individuate dall'art. 2 lettera b) del D. Lsg. 504/92.

La data di riferimento della stima è il 1° gennaio 2016.

I valori qui determinati non costituiscono autolimitazione del potere di accertamento da parte del Comune, ma assumono carattere generale di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi dai quali il medesimo Ufficio può discostarsi allorché in possesso di elementi di maggior dettaglio che devono essere presi in considerazione al momento della formazione di eventuali atti di accertamento.

La relazione, inoltre, fornisce illustrazione dei criteri e dell'*iter* logico che l'Ufficio adotta nell'ambito delle attività di accertamento dei valori dichiarati dal contribuente.

Metodologia

Le stime oggetto della presente elaborazione hanno carattere generale e di riferimento 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* la determinazione della cui stima comporta necessariamente una rielaborazione talvolta complessa dei valori di riferimento.

Tali valori devono essere individuati possibilmente mediante un approccio comparativo diretto con il valore di *mercato*, costituendo i metodi *al costo* o quelli *redditali* approcci estimativi subordinati.

Pertanto, la metodologia adottata procede dall'acquisizione di dati oggettivi e a valenza generale per giungere, tramite elaborazioni successive, a perfezionare i valori di ciascuna area fabbricabile.

Fonti

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

- valori di scambio rilevati mediante indagini dirette presso gli operatori (tecnici, agenzie);
- 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);
- valori venali dichiarati dai contribuenti;
- valori dichiarati in atto eventualmente rettificati ai fini dell'imposta di registro o dell'IVA;
- valore venale utilizzato dal Comune nel calcolo dell'indennità espropriativa;
- valori di scambio relativi ad aree scambiate dal Comune;
- 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;
- valori determinati dal Comune in funzione della limitazione del potere di accertamento per annualità precedenti a quella in esame.

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.

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 scambino 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 sede di auto limitazione del potere di accertamento (8) possono costituire un riferimento di congruità soprattutto se confermati dal buon esito della loro applicazione, pur denotando anch'essi una limitazione temporale.

Valori di scambio rilevati mediante indagini dirette presso gli operatori

Gli operatori del settore possono individuarsi nei tecnici agenti sul territorio, le agenzie immobiliari, le società immobiliari e l'ufficio tecnico del Comune.

La rilevazione dei dati dalle suddette fonti è di difficile attuazione. Sia i tecnici, sia le agenzie che le società immobiliari non rilasciano indicazioni certificate del valore venale delle aree fabbricabili, soprattutto quando la richiesta provenga dal soggetto preposto all'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili.

Tali motivi rendono di fatto impercorribile tale metodologia.

Valori di scambio rilevati da enti o istituzioni a carattere provinciale

La Borsa Immobiliare di Brescia, elabora tramite Pro Brixia (Camera di Commercio di Brescia) i dati forniti da diverse agenzie immobiliari. Si fa riferimento al listino dei prezzi del mercato immobiliare della Provincia di Brescia nel periodo ottobre 2015 – aprile 2016 indicativo per determinare per le stime dal 1 gennaio 2016.

Il listino, destinato a costruttori, intermediari, imprenditori ed enti pubblici, rileva i prezzi degli immobili dei Comuni della Provincia di Brescia.

Il listino determina le stime di riferimento per aree fabbricabili residenziali e produttive di completamento di medie dimensioni in sei diversi casi corrispondenti ai seguenti sei diversi comparti territoriali a diversa appetibilità di mercato.

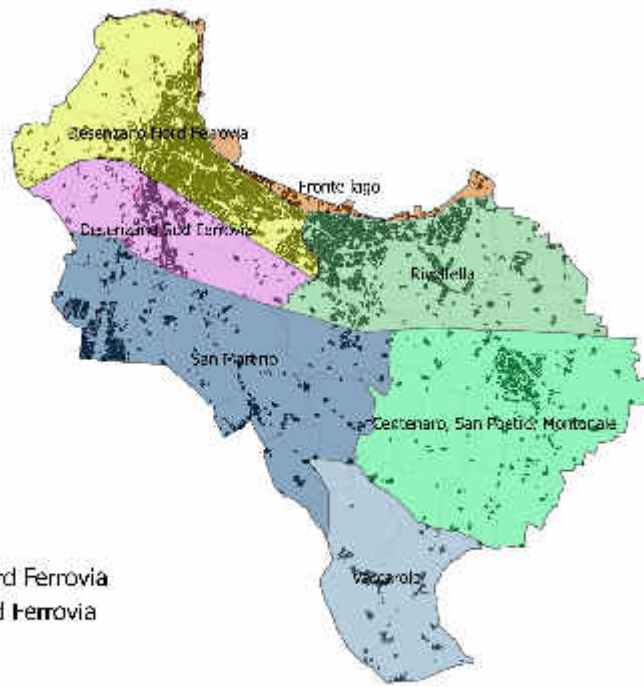
- Desenzano
- Fronte lago
- Rivoltella
- San Martino
- Centenaro, San Pietro, Montonale
- Vaccarolo

Suddivisione del territorio in zone omogenee ai fini estimativi

Il Comune di Desenzano del Garda ritiene di procedere meglio precisando la suddivisione del territorio ai fini estimativi determinata dal listino della Borsa Immobiliare di Brescia per giungere alla seguente individuazione delle seguenti zone:

- Desenzano nord ferrovia
- Desenzano sud ferrovia
- Fronte lago
- Rivoltella
- San Martino
- Centenaro, San Pietro, Montonale
- Vaccarolo

Le zone sono graficamente individuate nella figura seguente.



Legenda

Zone Estimative

- Desenzano Nord Ferrovia
- Desenzano Sud Ferrovia
- Fronte lago
- Rivoltella
- Centenaro, San Pietro, Montonale
- San Martino
- Vaccarolo

Valori unitari di riferimento Listino Borsa Immobiliare

Riferendoci al Listino della Borsa Immobiliare della Provincia di Brescia, come sopra specificato, nelle diverse zone, risultano all'1 gennaio 2016 le seguenti stime di riferimento:

Desenzano		Minimo	Massimo
Aree residenziali	€/mc	465	620
Aree produttive	€/mq	130	160

Fronte Lago		Minimo	Massimo
Aree residenziali	€/mc	750	1000
Aree produttive	€/mq	-	-

Rivoltella		Minimo	Massimo
Aree residenziali	€/mc	300	400
Aree produttive	€/mq	145	180

San Martino		Minimo	Massimo
Aree residenziali	€/mc	200	270
Aree produttive	€/mq	120	150

Centenaro, San Pietro, Montonale		Minimo	Massimo
Aree residenziali	€/mc	200	270
Aree produttive	€/mq	120	150

Vaccarolo		Minimo	Massimo
Aree residenziali	€/mc	100	130
Aree produttive	€/mq	95	120

Variazioni % 2016/2015 sul valore medio

	Residenziali	Produttive
Desenzano	-8%	-11%
Fronte Lago	+3%	-
Rivoltella	-10%	0%
San Martino	-11%	0%
Centenaro, San Pietro, Montonale	-2%	0%
Vaccarolo	-22%	-

Significato delle stime di riferimento

Poiché le stime sono desunte dal listino della Borsa Immobiliare di Brescia, per esse valgono i presupposti desumibili dal relativo paragrafo "Avvertenze" qui di seguito richiamati.

"Le aree residenziali si intendono completamente urbanizzate; il loro valore viene espresso in €/m³ edificabili fuori terra e riferite alla superficie fondiaria; le aree produttive si intendono completamente urbanizzate; il valore viene espresso per €/m² di area fondiaria".

Valori unitari di riferimento per il Comune di Desenzano

Zone estimative

Aree residenziali

Alla luce della diversa e più accurata suddivisione definita dal Comune di Desenzano, le stime di riferimento sono ricavate mediante l'applicazione dei seguenti criteri.

La suddivisione della zona Desenzano in parte a nord della ferrovia e in parte a sud della ferrovia muove dalla considerazione che la seconda mostra caratteristiche di appetibilità più aderenti alla zona di Centenaro che non alla zona Desenzano capoluogo. Tale zona presenta quindi un valore intermedio medio fra le due zone con cui confina e molto simile ai valori attribuibili alla frazione di Rivoltella.

Le stime della parte a sud della ferrovia sono quindi ricavate aumentando del 50% le stime attribuite alla frazione di Centenaro.

- **Desenzano nord ferrovia** 100% della stima unitaria Listino - Desenzano
- **Desenzano sud ferrovia** 150% della stima unitaria Listino - Centenaro
- **Fronte Lago** 100% della stima unitaria Listino
- **Rivoltella** 100% della stima unitaria Listino
- **San Martino** 100% della stima unitaria Listino
- **Centenaro, San Pietro, Montonale** 100% della stima unitaria Listino
- **Vaccarolo** 100% della stima unitaria Listino

Aree produttive

Per quanto invece attiene alle zone produttive, non si ravvisa necessità di modificare la stima del listino.

- **Desenzano nord ferrovia** 100% della stima unitaria Listino - Desenzano
- **Desenzano sud ferrovia** 100% della stima unitaria Listino - Desenzano
- **Fronte Lago** 100% della stima unitaria Listino
- **Rivoltella** 100% della stima unitaria Listino
- **San Martino** 100% della stima unitaria Listino
- **Centenaro, San Pietro, Montonale** 100% della stima unitaria Listino
- **Vaccarolo** 100% della stima unitaria Listino

Valore

Il valore a cui ci si intende riferire nel prosieguo per dedurre le stime elementari è quello medio.

Gli scostamenti dal valore medio sono determinati in ragione delle diverse caratteristiche che ciascuna area presenta rispetto alle caratteristiche prevalenti della zona estimativa.

Unità di misura

Il valore di un'area fabbricabile risiede nella capacità edificatoria ed essa assegnata.

Lo strumento urbanistico esprime la capacità edificatoria in due opzioni:

- m3 per quanto attiene alle destinazioni residenziali
- m2 di superficie lorda di pavimento (SLP) per quanto attiene alle destinazioni produttive, commerciali, direzionali;

Dal momento che il valore risulta dal prodotto della capacità edificatoria per la stima unitaria, è opportuno esprimere sin da subito le stime unitarie di riferimento nell'unità di misura idonea.

In particolare è necessario convertire la stima delle aree produttive in €/m²Slp.

Fino all'anno 2015 il listino chiariva che il valore unitario di un'area produttiva espresso in €/m² di superficie fondiaria era da riferirsi ad un lotto il cui indice di utilizzazione fondiaria fosse pari al 50%.

Poiché nulla o quasi è cambiato nelle stime delle aree produttive fra il 2015 e il 2016, si ritiene di confermare tale ipotesi anche per il 2016.

In conclusione, i valori di riferimento delle aree produttive possono essere espressi in €/m²Slp applicando al valore di listino in €/m²AreaFondiaria un fattore di conversione pari a $2,00 \frac{m^2AreaFondiaria}{m^2Slp}$.

Risulta quindi il seguente quadro di riferimento applicabile al Comune di Desenzano:

Desenzano – nord della ferrovia		Minimo	Massimo	Medio
Aree residenziali	€/mc	465	620	543
Aree produttive	€/mqSlp	260	320	290

Desenzano – sud della ferrovia		Minimo	Massimo	Medio
Aree residenziali	€/mc	300	405	353
Aree produttive	€/mqSlp	290	360	325

Fronte Lago		Minimo	Massimo	Medio
Aree residenziali	€/mc	750	1000	875
Aree produttive	€/mqSlp	-	-	-

Rivoltella		Minimo	Massimo	Medio
Aree residenziali	€/mc	300	400	350
Aree produttive	€/mqSlp	290	360	325

San Martino		Minimo	Massimo	Medio
Aree residenziali	€/mc	200	270	235
Aree produttive	€/mqSlp	240	300	270

Centenaro, San Pietro, Montonale		Minimo	Massimo	Medio
Aree residenziali	€/mc	200	270	235
Aree produttive	€/mqSlp	240	300	270

Vaccarolo		Minimo	Massimo	Medio
Aree residenziali	€/mc	100	130	115
Aree produttive	€/mqSlp	190	240	215

Classificazione urbanistica del territorio ai fini estimativi – Ambiti e Destinazioni d'uso

Come appare evidente, le stime di riferimento generali appena determinate nei soli e generici casi di area residenziale e produttiva non sono utilizzabili tal quali, ma devono essere conciliate alla luce delle effettive possibilità e destinazioni edificatorie che il Piano di Governo del Territorio ha previsto per ciascun Ambito.

Ambiti

Il Piano di Governo del Territorio classifica le aree fabbricabili come Ambiti caratterizzati da:

- specifiche combinazioni di destinazioni d'uso ammissibili;
- specifiche capacità edificatorie;
- specifiche modalità attuative;
- specifico regime di oneri vari (quali cessioni o corresponsioni di contributi) diversamente determinato in correlazione alle diverse destinazioni d'uso ammissibili;

All'interno degli Ambiti vengono talvolta individuate casistiche particolari che, pur rifacendosi alle disposizioni generali dell'Ambito, comportano l'applicazione di parametri specifici. In questi casi la presente relazione definisce convenzionalmente le singole situazioni come "SubAmbiti".

Attraverso gli Ambiti il PGT abbandona lo schematismo della suddivisione del territorio nelle zone urbanistiche omogenee di cui al DM 2 aprile 1968 per approdare ad un sistema di pianificazione di maggior dettaglio che, sotto il profilo estimativo, impone la determinazione di una stima specifica per tutte le declinazioni normative previste all'interno di ogni Ambito.

Poiché un'applicazione estimativa così estensiva sarebbe, in questa sede preventiva, oltremodo dispendiosa, **la presente relazione stabilisce il valore elementare unitario di riferimento di ogni Destinazione d'Uso**, anziché quello di ogni singolo Ambito.

Destinazioni d'uso

Sebbene ogni Ambito preveda almeno una destinazione d'uso prevalente, esistono casi in cui sono previste più destinazioni prevalenti.

In astratto, quindi, la stima del valore di un'area edificabile non è determinabile in modo organico avendo riguardo per una sola destinazione prevalente, ma deve essere determinata dalla combinazione delle stime elementari di ognuna delle destinazioni d'uso ammissibili o realizzabili nelle condizioni di mercato o, se si vuole, dalla media ponderata dei valori delle singole destinazioni invocate.

Poiché non è possibile in questa sede stabilire per ciascuna situazione esistente sul territorio quale sia di volta in volta la combinazione di destinazioni d'uso corrispondente al più probabile valore di mercato dell'area, la presente relazione stabilisce i valori di riferimento estimativo delle singole destinazioni d'uso, lasciando al contribuente in fase dichiarativa e al Comune in fase di accertamento la decisione circa la combinazione di destinazioni d'uso corrispondente alla situazione del mercato.

Di norma, e cioè in assenza di indicazioni particolari rilevanti ai fini estimativi, il Comune di Desenzano del Garda opera gli accertamenti considerando l'applicazione della destinazione d'uso prevalente desumibile dalla norma.

Le destinazioni d'uso previste dal Piano di Governo del Territorio e oggetto della definizione delle

stime di riferimento sono le seguenti¹:

Destinazione Residenziale

Ra	residenza extra agricola
Rb	residenza agricola
Rc	residenza extra agricola in ambiti agricoli
Rd	residenza di servizio
Re	residenza non coerente con la destinazione d'uso d'ambito

Destinazione Turistica

Ta	alberghi
Tb	residenza turistica alberghiera - RTA
Tc	motel
Td	villaggio albergo
Te	albergo meuble o garni
Tf	albergo - dimora storica
Tg	albergo - centro benessere
Th	albergo - diffuso
Ti	case per ferie
Tl	ostelli per la gioventù
Tm	case e appartamenti per vacanze
Tn	villaggi turistici
To	campeggi
Tp	aree di sosta

Destinazione Direzionale

Da	complessi per uffici
Db	studi professionali
Dc	uffici complementari ad altre attività

Destinazione Commerciale

Ca	esercizi di vicinato
Cb1	media struttura di vendita - 251mq < SV < 600mq
Cb2	media struttura di vendita - 601mq < SV < 2500mq
Cc	grande struttura di vendita
Cd	centro commerciale
Ce	vendita di merci ingombranti
Cf	pubblici esercizi
Cg	distributori di carburante
Ch	nuovi formati commerciali
Ci	esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto
Cl	esercizio di spaccio aziendale

Destinazione Produttiva

Pa	produttivo extra agricolo in zona agricola
Pb	artigianato di servizio
Pc	attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito
Pd	artigianato e industria
Pe	attività estrattiva
Pf	depositi a cielo aperto

Destinazione Agricola

Aa*	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola
Ab*	allevamenti zootecnici famigliari
Ac*	allevamenti zootecnici non intensivi

¹ (*) Le destinazioni contrassegnate con asterisco non vengono considerate nell'ambito della presente relazione

- Ad* allevamenti zootecnici intensivi
- Ae1* serre fisse
- Ae2* serre mobili
- Af* attività agrituristiche

Destinazione Servizi e tempo libero

- Sa discoteche e sale ballo
- Sb attrezzature culturali per lo spettacolo
- Sc parcheggi privati
- Sd attrezzature sportive
- Se Attrezzature sportive spettacolari
- Sf Attrezzature per la salute

Destinazione Servizi Pubblici

- Spa* Parcheggi pubblici
- SPb* Verde pubblico
- SPc* Scuola per l'istruzione d'obbligo e superiore
- SPd* Servizi pubblici di livello comunale
- Spe* Attrezzature pubbliche di interesse generale
- SPf* Impianti di interesse generale

Determinazione delle stime elementari unitarie di riferimento per destinazione d'uso

Unità di misura delle stime unitarie elementari di riferimento

La stima di riferimento unitaria dell'intero Ambito è correlata all'unità di misura della capacità edificatoria che le Norme Tecniche di Attuazione hanno ad esso attribuito.

A seconda dei casi, la capacità edificatoria di un Ambito è espressa in termini di Volume (m³) o di Superficie Lorda di Pavimento (m²Slp). Normalmente, solo la macro destinazione residenziale è espressa in termini di volume. Nel caso dei Servizi, è espressa in termini di rapporto di copertura, ma si assume –per la per più frequente tipologia costruttiva ad un solo piano- che essa coincida con una capacità edificatoria espressa in Slp.

La stima di riferimento di un intero ambito è determinata come media ponderata delle stime elementari delle destinazioni d'uso, fra quelle ammissibili, prese in considerazione.

Allorché la stima elementare di tali destinazioni d'uso fosse espressa di volta in volta in m³ o in m²Slp, la media ponderata deve essere preceduta dalla preventiva trasformazione delle stime elementari nell'unità di misura corrispondente a quella in cui è espressa la capacità edificatoria dell'Ambito.

Il rapporto di conversione fra la stima elementare espressa in m³ e quella espressa in m²Slp è stabilito dall'art. 19.3 delle Norme Tecniche di attuazione del PGT ed è pari a 3 m² ogni m²Slp.

Criteri per la determinazione delle stime elementari

Le stime di riferimento generali sono disponibili nei soli e generici casi di area residenziale e produttiva. Per determinare stime elementari di dettaglio per ognuna delle destinazioni d'uso previste dal PGT è pertanto necessario formulare ipotesi di correlazione.

Come si può notare, le diverse destinazioni d'uso sono organizzate in un certo numero di categorie funzionali (macrocategorie) fra cui spiccano quella residenziale e produttiva della cui stima generale possiamo disporre.

Pare quindi possibile definire un coefficiente (in aumento o in riduzione) in grado di correlare, in via generale, la stima conosciuta di una destinazione (ad esempio: quella residenziale) con la stima incognita di una diversa, ma affine, destinazione d'uso.

L'ipotesi qui formulata consiste nel confinare a se stessa la destinazione produttiva e correlare le categorie funzionali Turistica, Direzionale, Commerciale e Servizi e tempo libero a quella d'uso residenziale mediante i seguenti coefficienti:

- **Categoria Residenziale** **R** 100% della stima di riferimento residenziale
- **Categoria Turistica** **T** 100% della stima di riferimento residenziale
- **Categoria Direzionale** **D** 100% della stima di riferimento residenziale
- **Categoria Commerciale** **C** 100% della stima di riferimento residenziale
- **Categoria Produttiva** **P** 100% della stima di riferimento produttiva
- **Categoria Servizi e tempo libero** **S** 100% della stima di riferimento residenziale

Per stabilire ora la stima elementare per ogni singola destinazione nell'ambito di ogni singola categoria funzionale, è possibile definire un secondo coefficiente (in aumento o in riduzione) in grado di correlare la destinazione d'uso maggiormente rappresentativa della stima di riferimento disponibile con le restanti destinazioni d'uso.

Si procede a rappresentare la tabella complessiva dei coefficienti, unitamente ai valori di conversione fra le diverse unità di misura come precisato al precedente paragrafo.

identificativo_sub_destinazione	descrizione	Valore ridotto per Macro destinazione	Valore ridotto per Sub Destinazione	Valore ridotto complessivo
Ra	residenza extra agricola	1	1	100%
Rb	residenza agricola	1	0	0%
Rc	residenza extra agricola in ambiti agricoli	1	0,75	75%
Rd	residenza di servizio	1	0,5	50%
Re	residenza non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	1	0,65	65%
Ta	alberghi	1	1	100%
Tb	residenza turistica alberghiera - RTA	1	0,8	80%
Tc	motel	1	1	100%
Td	villaggio albergo	1	0,9	90%
Te	albergo meuble o garni	1	0,9	90%
Tf	albergo - dimora storica	1	1	100%
Tg	albergo - centro benessere	1	1	100%
Th	albergo - diffuso	1	1	100%
Ti	case per ferie	1	1	100%
Tl	ostelli per la gioventù	1	0,5	50%
Tm	case e appartamenti per vacanze	1	1	100%
Tn	villaggi turistici	1	0,9	90%
To	campeggi	1	0,4	40%
Tp	aree di sosta	1	0,4	40%
Da	complessi per uffici	1	0,8	80%
Db	studi professionali	1	1	100%
Dc	uffici complementari ad altre attività	1	0,8	80%
Ca	esercizi di vicinato	1	1	100%
Cb1	media struttura di vendita - 251mq < SV < 600mq	1	1	100%
Cb2	media struttura di vendita - 601mq < SV < 2500mq	1	1	100%
Cc	grande struttura di vendita	1	1	100%
Cd	centro commerciale	1	1	100%
Ce	vendita di merci ingombranti	1	0,5	50%
Cf	pubblici esercizi	1	1	100%
Cg	distributori di carburante	1	0,35	35%
Ch	nuovi formati commerciali	1	1	100%
Ci	esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto	1	1	100%
Cl	esercizio di spaccio aziendale	1	0,75	75%
Pa	produttivo extra agricolo in zona agricola	1	0,75	75%
Pb	artigianato di servizio	1	1	100%
Pc	attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	1	0,65	65%
Pd	artigianato e industria	1	1	100%
Pe	attività estrattiva	1	1	100%
Pf	depositi a cielo aperto	1	0,1	10%
Aa	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	0	0	0%
Ab	allevamenti zootecnici famigliari	0	0	0%
Ac	allevamenti zootecnici non intensivi	0	0	0%
Ad	allevamenti zootecnici intensivi	0	0	0%
Ae1	serre fisse	0	0	0%
Ae2	serre mobili	0	0	0%
Af	attività agrituristiche	0	0	0%
Sa	discoteche e sale ballo	1	0,65	65%
Sb	attrezzature culturali per lo spettacolo	1	0,5	50%
Sc	parcheggi privati	1	0,20	20%
Sd	attrezzature sportive	1	0,65	65%
Se	Attrezzature sportive spettacolari	1	0,4	40%
Sf	Attrezzature per la salute	1	1	100%
SPa	Parcheggi pubblici	0	0	0%
SPb	Verde pubblico	0	0	0%
SPc	Scuola per l'istruzione d'obbligo e superiore	0	0	0%
SPd	Servizi pubblici di livello comunale	0	0	0%
SPe	Attrezzature pubbliche di interesse generale	0	0	0%
SPf	Impianti di interesse generale	0	0	0%

Stime elementari unitarie di riferimento

Le stime elementari unitarie di riferimento sono riportate nella seguente esposizione tabellare.

Stime elementari unitarie di riferimento 2016									
Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 25 NTA PdR			1	2	3	4	5	6	7
id	descrizione	U.m.	Desenzano nord ferrovia	Desenzano sud ferrovia	Fronte Lago	Rivoltella	San Martino	Centenaro	Vaccarolo
Ra	residenza extra agricola	€/m3	543	353	875	350	235	235	115
Rb	residenza agricola	€/m3	0	0	0	0	0	0	0
Rc	residenza extra agricola in ambiti agricoli	€/m3	407	264	656	263	176	176	86
Rd	residenza di servizio	€/m3	271	176	438	175	118	118	58
Re	residenza non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	€/m3	353	229	569	228	153	153	75
Ta	alberghi	€/m2Slp	1628	1058	2625	1050	705	705	345
Tb	residenza turistica alberghiera - RTA	€/m2Slp	1302	846	2100	840	564	564	276
Tc	motel	€/m2Slp	1628	1058	2625	1050	705	705	345
Td	villaggio albergo	€/m2Slp	1465	952	2363	945	635	635	311
Te	albergo meuble o garni	€/m2Slp	1465	952	2363	945	635	635	311
Tf	albergo - dimora storica	€/m2Slp	1628	1058	2625	1050	705	705	345
Tg	albergo - centro benessere	€/m2Slp	1628	1058	2625	1050	705	705	345
Th	albergo - diffuso	€/m2Slp	1628	1058	2625	1050	705	705	345
Ti	case per ferie	€/m2Slp	1628	1058	2625	1050	705	705	345
Tl	ostelli per la gioventù	€/m2Slp	814	529	1313	525	353	353	173
Tm	case e appartamenti per vacanze	€/m2Slp	1628	1058	2625	1050	705	705	345
Tn	villaggi turistici	€/m2Slp	1465	952	2363	945	635	635	311
To	campeggi	€/m2Slp	651	423	1050	420	282	282	138
Tp	aree di sosta	€/m2Slp	651	423	1050	420	282	282	138
Da	complessi per uffici	€/m2Slp	1302	846	2100	840	564	564	276
Db	studi professionali	€/m2Slp	1628	1058	2625	1050	705	705	345
Dc	uffici complementari ad altre attività	€/m2Slp	1302	846	2100	840	564	564	276
Ca	esercizi di vicinato	€/m2Slp	1628	1058	2625	1050	705	705	345
Cb1	media struttura di vendita - 251mq < SV < 600mq	€/m2Slp	1628	1058	2625	1050	705	705	345
Cb2	media struttura di vendita - 601mq < SV < 2500mq	€/m2Slp	1628	1058	2625	1050	705	705	345
Cc	grande struttura di vendita	€/m2Slp	1628	1058	2625	1050	705	705	345
Cd	centro commerciale	€/m2Slp	1628	1058	2625	1050	705	705	345
Ce	vendita di merci ingombranti	€/m2Slp	814	529	1313	525	353	353	173
Cf	pubblici esercizi	€/m2Slp	1628	1058	2625	1050	705	705	345
Cg	distributori di carburante	€/m2Slp	570	370	919	368	247	247	121
Ch	nuovi formati commerciali	€/m2Slp	1628	1058	2625	1050	705	705	345
Ci	esercizio congiunto commercio all'ingrosso e al min.	€/m2Slp	1628	1058	2625	1050	705	705	345
Cl	esercizio di spaccio aziendale	€/m2Slp	1221	793	1969	788	529	529	259
Pa	produttivo extra agricolo in zona agricola	€/m2Slp	218	244	0	244	203	203	161
Pb	artigianato di servizio	€/m2Slp	290	325	0	325	270	270	215
Pc	attività non coerente con la dest.ne d'uso d'ambito	€/m2Slp	189	211	0	211	176	176	140
Pd	artigianato e industria	€/m2Slp	290	325	0	325	270	270	215
Pe	attività estrattiva	€/m2Slp	290	325	0	325	270	270	215
Pf	depositi a cielo aperto	€/m2Slp	29	33	0	33	27	27	22
Sa	discoteche e sale ballo	€/m2Slp	1058	687	1706	683	458	458	224
Sb	attrezzature culturali per lo spettacolo	€/m2Slp	814	529	1313	525	353	353	173
Sc	parcheggi privati	€/m2Slp	326	212	525	210	141	141	69
Sd	attrezzature sportive	€/m2Slp	1058	687	1706	683	458	458	224
Se	Attrezzature sportive spettacolari	€/m2Slp	651	423	1050	420	282	282	138
Sf	Attrezzature per la salute	€/m2Slp	1628	1058	2625	1050	705	705	345

Criteri per la valutazione delle aree fabbricabili (Ambiti)

Aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo diretto

Nel caso di aree fabbricabili (Ambiti) la cui attuazione è possibile mediante conseguimento di titolo abilitativo diretto (SCIA, DIA, PdC ecc) la stima unitaria dell'area sarà definita come media ponderata delle stime elementari unitarie delle singole destinazioni d'uso che, fra quelle ammissibili, si intendono attuare.

Il valore unitario Vu dell'Ambito può essere così definito:

$$Vu = \sum_{i=0}^i Su(i) * f(i)$$

dove:

$f(i)$ è la quota percentuale di capacità edificatoria attribuibile alla i -esima destinazione d'uso

$Su(i)$ è la stima unitaria della i -esima destinazione d'uso

Ad esempio:

Si assuma di voler determinare il valore unitario Vu di un ambito a prevalente destinazione residenziale posto in zona 2 - Desenzano Sud ferrovia in cui sono previste le tre destinazioni d'uso Ra - residenza extra agricola, Da - complessi per uffici, Cf - pubblici esercizi nella misura rispettiva del 60%, del 30% e del 10% della capacità edificatoria.

Dalla tabella delle stime elementari di riferimento si desumono i rispettivi valori elementari in €/m³ 360, €/m²Slp 864 e €/m²Slp 1.080. La capacità edificatoria dell'ambito esposta nelle NTA si supponga sia espressa in m³ edificabili.

Si procede quindi alla trasformazione dei valori unitari delle tre destinazioni nella medesima unità di misura in cui è espressa la capacità edificatoria dell'ambito, perciò in m³; si ottiene rispettivamente €/m³ 360, €/m³ 288, €/m³ 360.

Il valore unitario dell'ambito è:

$$Vu = \text{€/m}^3 360 * 60\% + \text{€/m}^3 288 * 30\% + \text{€/m}^3 360 * 10\% = \text{€/m}^3 338,40$$

Qualora si preveda l'utilizzo di una sola destinazione d'uso (ad esempio: quella prevalente), il valore unitario dell'Ambito è semplicemente la stima elementare di tale destinazione d'uso.

Esemplificando, se in un Ambito a destinazione prevalente residenziale si considera l'utilizzo della sola destinazione d'uso Ra) residenza extra agricola, la stima unitaria elementare ad essa qui attribuita –espressa ad esempio in €/m³- è anche la stima unitaria di riferimento dell'intero Ambito.

$$Vu = Su$$

Il valore dell'Ambito è ottenuto applicando la stima unitaria alla capacità edificatoria ad esso attribuibile.

$$V = Vu * CE$$

Aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo convenzionato

Criteri generali

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 locale.

Concettualmente, il valore di un Ambito sottoposto 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 che, alla stessa data, risultano ancora da sostenere affinché la trasformazione sia –nel futuro– completata.

In altre parole, il valore dell'Ambito è pari al prezzo che un acquirente razionale è disposto a corrispondere oggi affinché, una volta sostenuti i costi residui della trasformazione, sia possibile un domani immettere sul mercato il bene al prezzo corrispondente alla stima di area trasformata.

La semplice sottrazione fra il valore finale e i costi da sostenere, tuttavia, rappresenta un valore "istantaneo" che si verifica soltanto nell'ipotesi astratta in cui vi sia coincidenza temporale fra il momento dell'acquisto del bene non ancora (interamente) trasformato e quello della sua vendita allorché trasformato. Nella realtà, fra i due momenti intercorre un lasso di tempo durante il quale il promotore affronta i rischi della trasformazione e non percepisce la potenziale rendita del capitale invece investito per l'acquisto del bene.

Per ottenere il valore effettivo è necessario applicare al valore istantaneo dell'ambito un'ulteriore riduzione tanto maggiore quanto maggiori sono i rischi dell'operazione di trasformazione, quanto è maggiore è la rendita finanziaria del capitale investito e quanto è infine maggiore il tempo (orizzonte temporale) entro cui si prevede che la trasformazione sia conclusa. Essa è determinabile mediante l'attualizzazione del valore istantaneo dell'Ambito in funzione dell'*orizzonte temporale* espresso in anni e del *tasso opportunità*, a sua volta formato da una componente *free risk* legata al rendimento medio dei titoli di stato a medio termine ed una componente *premium risk* legato alle varie tipologie di rischio (rischio di business, di sistema, connesse alla trasformazione edilizia).

A differenza delle aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo diretto, per quelle soggette a trasformazione non è possibile formulare un'esposizione tabellare del valore unitario elementare riferito per ogni Destinazione d'Uso. Il motivo risiede nel fatto che le componenti decrementali relative ai costi da sostenere variano al variare dei parametri di edificabilità che vengono stabiliti a livello di Ambito -e non già di destinazione-, sicché tali costi, riferiti ad una determinata Destinazione d'Uso, possono variare in ragione del diverso Ambito entro cui quella Destinazione è inserita.

Da ultimo, si deve precisare che in questo caso il processo estimativo deve obbligatoriamente riguardare l'Ambito nella sua interezza. Una volta ottenuto il valore complessivo dell'Ambito, il valore di una singola area di proprietà sarà determinata in ragione della quota di capacità edificatoria ad essa attribuibile.

Criteria operativi

Per quanto sin qui esposto, il valore V_C dell'area fabbricabile soggetta a convenzione può essere così ricavato **(A)**:

$$V_C = \frac{(V + Osc - \sum_0^i K(i))}{(1+r)^n} \quad \mathbf{(A)}$$

dove:

- V è il valore di analoga area nell'ipotesi in cui la trasformazione sia completata (desumibile dal valore unitario V_u come calcolato in precedenza);
- Osc è il costo delle opere di urbanizzazione scomputabile dagli oneri di urbanizzazione

primaria e secondaria tabellari calcolati al momento della stipula della convenzione o, se trascorsi tre anni da quel momento, calcolati nell'anno della stima;

- $K(i)$ è la i -esima componente di costo residuo ancora da sostenere al 1 gennaio dell'anno di imposta, così catalogabile:
- K_{ui} , costi per opere di urbanizzazione primaria;
- K_{uii} , costi per opere di urbanizzazione secondaria;
- K_{uiii} , costi per opere aggiuntive;
- K_{op} , costi per perequazione;
- K_p , costi accessori (progettazione, amministrativi, legali)
- K_m , monetizzazione aree non cedute
- r è il tasso di attualizzazione;
- n è l'orizzonte temporale, espresso in anni, entro cui si ritiene di poter concludere la trasformazione;

Il valore conclusivo sarà pari alla sommatoria dei valori attualizzati per ciascuno degli anni considerati all'interno del periodo di trasformazione.

Il problema della determinazione del valore è quindi ricondotto alla determinazione dei suddetti parametri.

Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione è previsto dall'art. 45 della legge regionale 12/2005 e consiste nella riduzione dei medesimi oneri in sede di rilascio del titolo abilitativo a costruire un edificio nell'ambito attuativo di un comparto che abbia visto l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione. Tale disposizione si traduce quindi in un corrispondente aumento di valore dell'area fabbricabile derivante da un Piano attuativo rispetto al valore di un'area fabbricabile inserita in ambito di completamento.

Tuttavia bisogna precisare che tale distinzione non trova sempre applicazione nel mercato. Per tale motivo l'Ufficio si riserva, in sede di accertamento, di non procedere al calcolo di tale componente aggiuntiva agendo in tal caso a favore del contribuente.

Il tasso di attualizzazione viene individuato valutando il *tasso (o costo) opportunità*, a sua volta determinato in due componenti:

La componente *free risk*, che esprime il tasso di una rendita finanziaria priva di rischio usualmente identificabile nel tasso di rendimento dei titoli di stato a medio termine. Per il 2016 è stimato nel 3%;

La componente *premium risk*, che esprime il rendimento atteso del capitale investito in rapporto ai rischi che l'operazione può comportare; maggiori sono i rischi, maggiore è il rendimento atteso. Si è soliti individuare tre macro categorie di rischio:

Il rischio di business, che comprende la variazione della domanda e dell'offerta, la variazione dei costi di produzione, la capacità di mantenere il reddito operativo, il verificarsi di eventi esogeni che producano danni; per il 2016 è qui stimato nel 3%;

Il rischio finanziario, che comprende la variazione dei tassi di interesse e di indebitamento, la possibilità di convertire il bene in liquidità, l'inflazione; per il 2016 è qui stimato nello 0%;

Il rischio di sistema, che comprende gli imprevisti di natura normativa, amministrativa ed ambientale; per il 2016 è qui stimato nello 0%;

E' possibile quindi ipotizzare, per il 2016, un tasso di attualizzazione del 6%.

I restanti parametri (costi e orizzonte temporale) vengono diversamente determinati nei due diversi momenti in cui l'Ambito sia solo previsto nel Piano di Governo del Territorio oppure sia già dotato di Convenzione Urbanistica conseguente all'approvazione definitiva di un Piano attuativo.

Valutazione della stima per aree fabbricabili nello stato ante convenzione

In questo primo caso, i costi ancora da sostenere sono pari alla totalità dei costi necessari e sono stimati in via teorica in relazione ai parametri e alle prescrizioni disposti dalle norme del PGT.

In caso di coesistenza di diverse destinazioni d'uso, il procedimento deve essere effettuato per ciascuna destinazione d'uso provvedendo poi alla somma di tutte le componenti di costo ricavate.

In particolare vanno individuati;

- il costo delle opere per la viabilità, pari al relativo costo unitario per la corrispondente superficie;
- il costo della realizzazione degli standard, pari al relativo costo unitario per la corrispondente superficie (da determinarsi in base ai parametri di cessione specifici);
- il costo degli oneri accessori (progettazione, amministrativi, legali) connessi alla realizzazione delle suddette opere;
- il costo degli eventuali contributi aggiuntivi, definiti specificatamente in ogni Ambito (fra cui i costi per la perequazione (quota di sostenibilità dei servizi pubblici) o per specifiche opere oltre agli standards);

La misura delle cessioni e dei contributi compensativi sono specificamente stabiliti dal PGT per ciascun ambito.

In caso di accertamento, e sempre che non risultino motivazioni specifiche e diverse, i costi unitari massimi che il Comune di Desenzano del Garda assumerà nello sviluppo dell'algoritmo di calcolo per la valutazione dei suddetti costi, al 1° gennaio 2016, sono i seguenti:

- | | | |
|---|-------------------------------------|--------|
| • costo unitario realizzazione viabilità* | €/m ² | 100,00 |
| • costo unitario realizzazione standard* | €/m ² | 100,00 |
| • incidenza aree destinate alla viabilità | m ² /m ² Area | 10% |

I costi possono variare in diminuzione in ragione delle maggiori o minori difficoltà di accesso al cantiere riscontrabili nelle diverse aree comunali.

In questo caso non sono previste monetizzazioni ipotizzando, come prevede la norma, la cessione totale prevista dallo strumento urbanistico.

L'orizzonte temporale viene definito in 3 anni, pari al tempo mediamente necessario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tempi superiori non sono considerabili in questo ambito estimativo in quanto l'area deve essere stimata per la sua potenzialità di essere attuata nell'anno di imposta.

Valutazione della stima per aree fabbricabili nello stato post convenzione

In questo secondo caso l'orizzonte temporale è posto pari a 3 anni o meno, qualora lo stato di avanzamento dei lavori sia tale da far presumere la possibilità di concludere le opere in un tempo inferiore.

Il complesso dei costi necessari è desunto direttamente dall'atto convenzionale. E' necessario in questo caso valutare l'ammontare cumulativo dei costi sostenuti sino al 1 gennaio dell'anno di imposta e per differenza ottenere i costi ancora da sostenere.

L'Ufficio, in sede di accertamento determina lo stato di avanzamento delle opere al 1 gennaio

dell'anno di imposta e deduce i costi da sostenere distribuendoli negli anni ancora necessari al completamento delle opere, e in particolare:

- il costo K_m delle monetizzazioni delle aree non cedute e il costo K_{op} delle perequazioni sostenuto interamente alla stipula della convenzione;
- il cumulo del costo delle opere K_{ui} , K_{uii} , K_{uiii} sostenuto in base allo stato di avanzamento opere ipotizzato; in fase di eventuale contraddittorio potrà essere preso in considerazione lo sviluppo dei costi effettivamente verificatosi sempre che questo sia dimostrato mediante idonea documentazione ai sensi dell'art. 178 e segg. del Dd.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207.
- il cumulo dei costi accessori K_p nella misura fissa del 15% (per l'anno 2016) dei costi sostenuti per le opere;

L'ammontare delle opere scomputabili O_{sc} sono pari al costo delle opere cumulato al 1 gennaio dell'anno di imposta, e comunque sino e non oltre alla concorrenza del valore degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria.

Determinazione del valore dell'area fabbricabile soggetta a convenzione

Applicando quindi la formula **(A)** ed effettuando la sommatoria dei valori attualizzati in ciascuno degli anni ancora mancanti alla conclusione delle opere si ottiene il valore V_c dell'Ambito soggetto a Convenzione.

Dividendo il valore trovato per la Capacità Edificatoria complessiva, si ricava il Valore unitario V_{cu} .

Qualora il contribuente possieda solo una quota dell'Ambito (e quindi della sua Capacità Edificatoria), il valore della proprietà si ottiene moltiplicando il valore unitario per la quota di capacità edificatoria posseduta in rapporto a quella totale assegnata all'Ambito. Normalmente, tale rapporto coincide con il rapporto fra la superficie catastale posseduta e la superficie catastale dell'intero Ambito. Tale conclusivo valore costituisce la base imponibile ai fini IMU per quel contribuente.

Volendo infine ricavare il valore dell'area edificabile espressa in €/m² di area, sarà sufficiente dividere il valore patrimoniale trovato per la sua superficie.

Riepilogo

Si offre qui una sintesi delle metodologie per la determinazione dei valori unitari di riferimento e dei criteri estimativi da adottarsi per la verifica del valore delle aree fabbricabili sul territorio comunale per l'anno **2016** ai fini I.M.U.

- Il PGT classifica le aree fabbricabili come Ambiti.
- Il valore di un Ambito è determinato in ragione della capacità edificatoria posseduta e della stima di riferimento connessa alla destinazione d'uso ammessa;
- per ogni destinazione d'uso ammissibile l'Ufficio fa riferimento ad una tabella riportante le stime elementari espresse nell'unità della corrispondente capacità edificatoria;
- le stime elementari derivano da un'elaborazione delle stime offerte dal Listino della Borsa Immobiliare della Provincia di Brescia riferite ad aree urbanizzate (o di completamento / consolidamento);
- nel caso di concorrenza di più destinazioni d'uso, ogni destinazione concorre alla definizione della stima complessiva in ragione della quota di edificabilità ad essa assegnata;
- in caso di concorrenza di più destinazioni d'uso, la stima complessiva dell'area è espressa nell'unità di misura della capacità edificatoria assegnata all'Ambito;
- nel caso in cui l'Ambito sia soggetto alla preventiva stipula di una Convenzione Urbanistica che ne regoli la trasformazione, la stima dell'Ambito al 1 gennaio dell'anno di imposta sarà ridotta dei costi ancora da sostenere a quella data e il valore conclusivo sarà pari alla sommatoria dei valori annuali attualizzati;
- qualora l'Ambito sia solo previsto nel PGT, i costi da sostenere saranno ricavati con riferimento alle norme dettate dallo stesso PGT; nel caso in cui sia già stipulata una Convenzione Urbanistica, i costi da sostenere saranno ricavati con riferimento alla Convenzione stessa;
- nel caso in cui il bene da valutare sia solo parte di un Ambito, il valore di quella parte è determinato in proporzione alla Capacità Edificatoria da essa posseduta.

Desenzano del Garda, 23 maggio 2016

Il dirigente
Area servizi al Territorio
Arch. Mario Spagnoli

Sommario

Premessa	2
Metodologia	3
Fonti.....	3
Valori di scambio rilevati mediante indagini dirette presso gli operatori	4
Valori di scambio rilevati da enti o istituzioni a carattere provinciale	4
Suddivisione del territorio in zone omogenee ai fini estimativi	4
Valori unitari di riferimento Listino Borsa Immobiliare.....	6
Variazioni % 2016/2015 sul valore medio	6
Significato delle stime di riferimento	6
Valori unitari di riferimento per il Comune di Desenzano.....	7
Zone estimative	7
Aree residenziali	7
Aree produttive	7
Valore.....	7
Unità di misura	7
Classificazione urbanistica del territorio ai fini estimativi – Ambiti e Destinazioni d’uso.....	9
Ambiti	9
Destinazioni d’uso	9
Determinazione delle stime elementari unitarie di riferimento per destinazione d’uso	12
Unità di misura delle stime unitarie elementari di riferimento	12
Criteri per la determinazione delle stime elementari	12
Stime elementari unitarie di riferimento	14
Criteri per la valutazione delle aree fabbricabili (Ambiti)	15
Aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo diretto	15
Aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo convenzionato.....	15
Criteri generali.....	15
Criteri operativi.....	16
Valutazione della stima per aree fabbricabili nello stato ante convenzione.....	18
Valutazione della stima per aree fabbricabili nello stato post convenzione.....	18
Determinazione del valore dell’area fabbricabile soggetta a convenzione	19
Riepilogo.....	20
Sommario	21