



COMUNE DI QUINZANO D'OGLIO

PROVINCIA DI BRESCIA

SERVIZI AL TERRITORIO

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA.

CONFERMA VALORI ANNO 2019 PER ANNO 2021

"ALLEGATO A"

Alla deliberazione di G.C. n. 31 del 10/03/2021

1 PREMESSA.

Con l'art. 59 del D.Lgs 446/97 il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, *“determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta (comunale sugli immobili) sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*. I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che *“per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'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.”*

Nel caso specifico di specie, oggetto della presente valutazione, si sottolinea il fondamento dell'art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, *“in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.”*

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che *“sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale.”*

2 FINALITA'

La presente relazione trova giustificazione nella necessità di attribuire una valutazione dei valori di mercato per quelle aree inserite nel contesto urbano ascrivibile al Tessuto Storico (Zona A, EA) come individuato dallo strumento urbanistico vigente, più congrua rispetto a quanto fino ad oggi determinato, oltre a ridefinire alcuni valori di mercato nelle zone urbanistiche destinate alle attività produttive D, a seguito della congiuntura economica e di mercato attuale, oltre che allineare valori in essa rappresentati (valori aree PIP). I valori delle altre zone urbanistiche stabiliti dalla precedente deliberazione del 2015 si possono ritenere attualmente congrui e possono, pertanto, essere confermati per l'annualità in corso.

Lo scopo, pertanto, della presente breve analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno degli strumenti urbanistici generali in Zona A, EA e D, attualmente non rispondenti, non solo alle valenze del mercato attuale, ma anche nei suoi criteri applicativi in materia tributaria.

La stima si propone, quindi, di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. procedere alla determinazione del valore medio venale, per le zone omogenee A e EA, previste dal PGT vigente del Comune, in funzione di quanto successivamente ascritto;
2. definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria.
3. autolimitare il potere di accertamento del Comune con lo scopo, quindi, di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso: *“il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita”*.

3 METODO

Le valutazioni oggetto della presente elaborazione hanno carattere generale e di riferimento, costituendo esse la base per l'attività di accertamento vera e propria che perverrà alla definizione motivata dello specifico valore di ciascuna area fabbricabile trattata

dalla presente relazione. 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 anche 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 *reddituali* approcci estimativi subordinati; va messo in evidenza come il reperimento di valutazioni apportate dall'OMI o dall'Agenzia delle Entrate e del Territorio possono avere una valenza sostanziale al fine di determinare elementi oggettivi di riferimento.

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.

4 PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Il Piano delle Regole del PGT vigente 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. Le aree di cui alla LR 12/2004 sono indicate anche con sigle che fanno riferimento alla classificazione delle "ZONE OMOGENEE" del D.M. 2 Aprile 1968, n 1444, ai fini anche dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e del calcolo delle quantità minime di aree di cessione per servizi pubblici ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968, n 1444.

Il Piano individua, pertanto, le Zone che di seguito riportiamo solo per quanto attiene allo scopo della presente relazione che sono inserite nelle tabelle del Valore delle Aree Edificabili:

- Area A (Ambito del nucleo di antica formazione);
- Area EA (Ambiti degli edifici a servizio dell'agricoltura);
- Area B1 (Ambito del tessuto residenziale ad edificazione compatta);
- Area B2 (Ambito del tessuto residenziale ad edificazione rada);
- Area C (Grandi lotti residenziali di completamento);
- Area D (Area consolidata per la produzione di beni e servizi);
- Area E (Area destinata all'agricoltura);
- Area per attrezzature connesse alla viabilità;
- Area per servizi ed infrastrutture di uso e interesse pubblico o generale;
- Aree non soggette a trasformazione urbanistica.

5 CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione di stima ha lo scopo di determinare il più probabile valore unitario medio di mercato, con riferimento all'attualità e al valore al metro quadrato delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti sul territorio comunale, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'imposta in oggetto.

Per la determinazione dei valori nelle singole aree sono stati adottati i seguenti criteri:

- per le **aree A, unitamente alle aree EA**, (oggetto della presente relazione a rettifica e specificazione dei valori precedentemente assunti) si è fatto riferimento ai valori medi di mercato, evidenziando la presenza di svariate quantificazioni del prezzo a mq, sia in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area oggetto di valutazione, sia in base all'andamento attuale del mercato immobiliare che ha sensibilmente rallentato le compravendite immobiliari in genere. E' emerso, interpellando anche alcuni operatori locali nel settore immobiliare, che attualmente le compravendite di aree o porzioni di aree in zona A, si sono assestate su un valore espresso in €/mq compreso tra i 180,00 e i 140,00 (Aree A edificate); per gli appezzamenti di aree che invece non hanno alcuna possibilità di edificazione o incremento volumetrico (Aree A non edificate), il valore viene determinato in ragione di poco superiore del 55% delle Aree A edificate e quindi quantificato in 70,00 €/mq (valore il linea con le Arre B1 da urbanizzare); le disposizioni delle Norme Tecniche del PGT, prevedono generalmente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo volti a conservare l'edificio, ed a tutelarne valori paesistico-ambientali e qualità architettoniche. Non sono ammesse nuove costruzioni su aree non edificate, fatto salvo specifiche disposizioni diverse o in attuazione di Piano Attuativo. È ammessa

la ristrutturazione edilizia, purché non comporti la demolizione di elementi o edifici che insistono sul medesimo lotto dell'edificio principale, di evidente matrice storica, e che contribuiscono a caratterizzare ed ordinare l'immagine dell'isolato o della corte rurale. Tuttavia, anche in caso di interventi estesi anche a lotti contigui, finalizzati a riordinare la struttura insediativa attraverso la riorganizzazione dei volumi ed il ridisegno degli spazi a terra e scoperti, sarà obbligatorio predisporre Piani di Recupero e in tale caso sarà possibile realizzare Slp aggiuntiva fino ad un massimo del 10% della Slp, a secondo delle tipologie di intervento, oggetto di integrale sostituzione o di oggetto di ristrutturazione edilizia o urbanistica. Va comunque rilevato che la capacità edificatoria dei comparti potenzialmente oggetto di intervento, mantengono gli indici dell'edificato esistente, maggiore, nel più dei casi, in fatto di densità edilizia, rispetto ad altre zone urbanistiche.

- per le **aree B2** si è fatto riferimento alla delibera di Consiglio Comunale n° 28 del 13.07 2015 avente per oggetto: "Approvazione del Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2015", che ha previsto un valore a base d'asta pari ad € 120,00/mq;
- per le **aree B2 PEEP** si è fatto riferimento alla delibera di Consiglio Comunale n° 28 del 13.07 2015 avente per oggetto: "Approvazione del Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2015", che ha previsto un valore a base d'asta pari ad € 85,00/mq;
- per le **aree B1**, avendo un rapporto di copertura (50%) superiore alle aree B2 (40%), si è applicata una percentuale di incremento del 10% rispetto al valore delle aree B2;
- per le **aree B "asteriscate"**, con possibilità di incremento del 20% della SLP esistente ai sensi dell'art. 16 delle NTA del P.G.T. vigente, si è applicata una percentuale di incremento del 20% rispetto al valore delle aree B2;
- per le **aree C**, comparti C2, C3, C4, ai sensi dell'art. 17 del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, vige l'obbligo di piano attuativo (piano di lottizzazione), con conseguente cessione delle opere di urbanizzazione nella misura disposta dal Piano dei servizi o monetizzazione degli standard, inoltre parte della superficie del lotto deve essere destinata a verde. Pertanto si è applicata una percentuale di riduzione del 30% rispetto al valore delle aree B2;
- per le **aree destinate alla viabilità – apparati stradali e le aree per servizi e infrastrutture di uso e interesse pubblico o generale**, si è fatto riferimento alla delibera di Consiglio Comunale n° 100 del 29.06 2015 avente per oggetto: "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del comune – proposta di redazione e adozione del Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2015 ai sensi dell'art. 58 della Legge n° 133/2008 e s.m.i.", che ha previsto un valore a base d'asta pari ad €. 75,00/mq;
- per le **aree D comprese nel PIP**, si è fatto riferimento alla deliberazione di Consiglio Comunale n° 30 del 13.07.2015 avente per oggetto: "P.I.P. anno 2015, determinazione quantità e prezzo di cessione delle aree e verifica stato di attuazione";
- per le **aree D libere** si è fatto riferimento ai valori medi di mercato, evidenziando la presenza di svariate quantificazioni del prezzo a mq, sia in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area oggetto di valutazione, sia in base all'andamento attuale del mercato immobiliare che ha sensibilmente rallentato le compravendite immobiliari in genere. Si è applicato un incremento percentuale rispetto al valore delle aree D PIP;
- per le **aree non soggette a trasformazione urbanistica**, che ai sensi dell'art. 23 delle norme tecniche del P.G.T. vigente sono le aree al margine dell'agglomerato urbano e non idonee alla trasformazione ai fini edificatoria, si è fatto riferimento ai valori agricoli;

Si precisa che nelle aree da urbanizzare è stata applicata una riduzione del 50% rispetto alle aree urbanizzate, quale incidenza relativa al costo delle opere di urbanizzazione.

6 VALUTAZIONI DI MERITO

Le valutazioni oggetto della presente elaborazione hanno carattere generale e di riferimento, costituendo esse la base per l'attività di accertamento che è volta alla definizione motivata dello specifico valore di ciascuna area fabbricabile trattata dalla presente relazione. 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 anche 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 reddituali approcci estimativi subordinati; va messo in evidenza come il reperimento di valutazioni apportate dall'OMI o dall'Agenzia delle Entrate e del Territorio possono avere una valenza sostanziale al fine di determinare elementi oggettivi di riferimento.

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

L'applicazione dei valori venali stabiliti del Comune per le zone A, (€/mq 200,00), non e' risultato congruo, in funzione della residua capacita' edificatoria dei lotti liberi presenti in tali ambiti urbanistici e in funzione delle caratteristiche edificatorie particolari che dette zone devono affrontare per l'edificazione, oltre ai vincoli spesso presenti negli ambiti edificati che determinano aggravii procedurali nell'attività edilizia.

Infatti, i valori assunti dal Comune vanno applicati correttamente in funzione che dette aree siano in aree edificate e non edificate, dove di volta in volta, si dovranno definire informazioni specifiche dell'ambito (se non costruito) in merito alla sue caratteristiche; nel caso di specie, pertanto, oggetto della presente valutazione, e' il fondamento dell'art.6 del citato D.Lgs.504/92, gia' precedentemente richiamato, che stabilisce anche che, " in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978 n.457, la base imponibile e' costituita dal valore dell'area, la quale e' considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato e' comunque utilizzato."

Va sottolineato ulteriormente, comunque, che i valori qui rideterminati 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, allorchè in possesso di elementi di maggior dettaglio, che devono essere presi in considerazione al momento della trasformazione di eventuali atti di accertamento.

Per quanto sopra, in riferimento all'oggetto, sono stati determinati seguenti valori:

AREA P.G.T.	URBANIZZATA €/mq	DA URBANIZZARE €/mq	INDICE URBANISTICO
A – EDIFICATA	160,00	-	Incremento 10% SLP esistente con PR
A – NON EDIFICATA	70,00	-	In funzione del comparto urbanistico
EA	160,00	-	Incremento 10% SLP esistente con PR
B1	132,00	66,00	R.C. 50%
B2	120,00	60,00	R.C. 40%
B2 PEEP	85,00	42,50	U.T. max 40% R.C. 40%
B - "asteriscate"	144,00	72,00	Incremento 20% SLP esistente
C2 - C3 - C4	84,00	42,00	R.C. 40% per la parte edificabile e UF 0,01 per la parte destinata a verde
D	85,00	40,00	R.C. 70%
D (comprese nel PIP)	80,00	30,00	Superficie assegnata esecutivo PIP
E	Reddito dominicale con parametri di legge	-	Come da indici di cui alla LR 12/05 e smi
Aree connesse alla viabilità	50,00	-	Non edificabili
Aree per servizi e infrastrutture di uso e interesse pubblico o generale	75,00 (valore ridotto del 50% in caso di presenza sottoservizi e/o servizi)	-	U.F. 0,5 mq./mq. R.C. 60%
N.B.: Con tale capitura sono stati messi in evidenza i valori aggiornati rispetto a quanto stabilito nel 2015			

Per quanto riguarda **GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE**, partendo da una valutazione a metro quadro pari alla zona C (area avente analoghe caratteristiche urbanistiche), sono stati determinati i valori di seguito indicati applicando il principio della proporzione in relazione all'aumento del U.T.

AREA P.G.T. TRASFORMAZIONE	URBANIZZATA €/mq	DA URBANIZZARE €/mq	INDICE URBANISTICO
AMBITI RESIDENZIALI	84,00	42,00	U.T. 0,20
“	105,00	52,50	U.T. 0,25
“	126,00	63,00	U.T. 0,30
“	147,00	73,50	U.T. 0,35
“	168,00	84,00	U.T. 0,40
“	189,00	94,50	U.T. 0,45
“	210,00	105,00	U.T. 0,50
“	231,00	115,50	U.T. 0,55

Per quanto riguarda **GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CON DESTINAZIONE COMMERCIALE**, si è fatto riferimento ai valori medi di mercato, evidenziando la presenza di svariate quantificazioni del prezzo a mq., sia in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area oggetto di valutazione, sia in base all'andamento attuale del mercato immobiliare che ha sensibilmente rallentato le compravendite immobiliari in genere. Si è stimata una valutazione pari ad €. 100,00/mq. in riferimento all'indice U.T. minore (0,20) e sono stati determinati i valori di seguito indicati applicando il principio della proporzione in relazione all'aumento del U.T.

AREA P.G.T. TRASFORMAZIONE	URBANIZZATA €/mq	DA URBANIZZARE €/mq	INDICE URBANISTICO
AMBITI COMMERCIALI	90,00	50,00	U.T. 0,20
“	125,00	62,50	U.T. 0,25
“	150,00	75,00	U.T. 0,30
“	175,00	87,50	U.T. 0,35
“	200,00	100,00	U.T. 0,40
“	225,00	112,50	U.T. 0,45
“	250,00	125,00	U.T. 0,50
“	275,00	137,50	U.T. 0,55

Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, i valori sopra indicati sono ridotti del 50%.

L'inagibilità o inabilità dovrà essere accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale, previa presentazione di perizia a carico del proprietario richiedente.

Quinzano d'Oglio li, 04 marzo 2019

IL RESPONSABILE DELL'AREA SERVIZI PER IL TERRITORIO
Arch. Carlo Alberto Conti Borbone

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Matteo Bordonali