



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
RELATIVA AL
COMUNE DI CASTEGNATO (BS)

Aggiornamento 2022

INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 3
3. Andamento del mercato immobiliare	Pag. 5
4. Applicazione degli indici	Pag. 6

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

1. PREMESSA

Con riferimento alla “Perizia di stima per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell’applicazione dell’imposta municipale propria relativa al comune di Castegnato per gli anni dal 2014 al 2021”, approvata con delibera della Giunta comunale n.113 del 11/10/2021, in cui si illustravano i metodi per la definizione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili del Comune di Castegnato, la presente si propone di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- 1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale per l’annualità 2022, per zone omogenee delle aree edificabili previste dal Piano del Governo del Territorio vigente;
- 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 procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

2. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici. Si riportano di seguito le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dal Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione (PARTE 1- ART.1.7).

1. LOTTO EDIFICABILE

Area di pertinenza della costruzione compresa l’eventuale fascia di rispetto delle strade e con l’esclusione delle sedi stradali non campite negli elaborati grafici del PGT, delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico definite nel Piano dei servizi o di altre aree asservite ad usi diversi dall’edificazione

2. SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)

Area complessiva interessata da interventi e ambiti di attuazione o da permessi di costruire convenzionati previsti dal PGT comprendenti la superficie fondiaria e le aree per l’urbanizzazione primarie e secondarie anche se non graficamente indicate degli elaborati grafici del PGT.

A tale superficie andrà applicato l’indice territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile in termine di superficie lorda di pavimento.

3. SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)

Per area o superficie fondiaria deve intendersi l’area risultante da rilievo topografico, comprese le eventuali fasce di rispetto, e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche ovvero asservite ad usi diversi dall’edificazione espressamente previste nel PGT o derivanti da obblighi di convenzione urbanistica relativa

all'approvazione di piani attuativi. Per area di pertinenza s'intende la superficie risultante dal rapporto da slp esistente di un edificio e l'indice urbanistico prescritto per l'ambito in cui è inserito l'edificio stesso.

4. SUPERFICIE COPERTA (SC)

Per superficie coperta s'intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

5. INDICE O RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

È il rapporto tra la superficie coperta o copribile da edifici, così come sopra definita, e la superficie fondiaria del lotto edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Determina la superficie massima edificabile. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici esistenti che s'intende conservare

6. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE U_t (mq/mq)

È il rapporto fra la superficie lorda di pavimento ammissibile e la superficie territoriale dell'area interessata da un ambito o comparto di intervento.

7. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA U_f (mq/mq)

È il rapporto tra la superficie lorda del pavimento massima costruibile e la superficie del lotto edificabile interessato dall'intervento edilizio.

Il Piano di Governo del Territorio si attua mediante pianificazione attuativa e interventi diretti, di iniziativa pubblica e privata. Ai Piani Attuativi è demandata l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di Piano e costituiscono una modalità di attuazione per significativi interventi integrativi o sostitutivi previsti dal Piano delle Regole.

I Piani Attuativi devono prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi.

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del PGT individuate dai seguenti Ambiti:

Ambiti residenziali consolidati - edilizia satura
Ambiti residenziali consolidati - edilizia rada
Ambiti produttivi consolidati
Ambito Agricolo Produttivo
Ambito Agricolo di Rispetto dell'abitato
Ambito agricolo di salvaguardia ambientale
Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale esistenti
Verde privato
Comparti soggetti a disciplina particolare
Comparti soggetti a piano attuativo già convenzionato

3. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

I dati dell'osservatorio immobiliare di Nomisma dicono che l'inflazione, il forte rincaro delle materie prime e il rialzo dei tassi di interesse, ma anche la crisi internazionale legata al conflitto in Ucraina potrebbero portare il settore immobiliare ad una battuta d'arresto, dopo un momento roseo vissuto nel 2021.

La crisi geopolitica internazionale, con tutto quello che essa comporta, frenerà notevolmente la fiducia dei cittadini italiani. Nel 2021, con la percezione di essere a un passo dalla fine dell'emergenza Covid-19, il mercato immobiliare aveva visto un momento di crescita delle intenzioni di acquisto.

L'emergenza sanitaria e i lockdown avevano infatti spinto le persone a desiderare di migliorare la propria condizione abitativa cercando case più confortevoli e spaziose, dotate di aree verdi e all'aperto di cui tanto si era sentita la necessità durante i momenti di chiusura forzata in casa. La fiducia e la spinta al miglioramento erano inoltre affiancate da un atteggiamento disponibile del sistema creditizio, in grado di assecondare tale pressione.

Lo scoppio della guerra tra Russia e Ucraina, le sanzioni commerciali imposte alla Russia e la crisi energetica ridurranno invece il potere di acquisto delle famiglie, frenando la fiducia sulla situazione economica, secondo l'analisi Nomisma.

Se la situazione non avrà drastiche ripercussioni, le compravendite di case si attesteranno sulle 741mila (-0,9% su un anno prima), per scendere nel 2023 a quota 725mila e poi risalire l'anno successivo a 736mila.

L'ipotesi più dura dell'Osservatorio prevede invece scambi che scenderanno a 694mila unità (-7,3%) nel 2022, per calare ancora a quota 651mila nel 2023.

Parallelamente anche il sistema bancario attuerà politiche di irrigidimento dei criteri di erogazione del credito, in seguito all'indebolimento delle famiglie sia sul fronte occupazionale, a causa delle ripercussioni della crisi sulle imprese, sia in termini di potere d'acquisto, indebolito dall'aumento del costo della vita. (Immobiliare.it – Anna Barbetta)

Già lo scorso novembre 2021, durante la presentazione del 3° rapporto sul Mercato Immobiliare, Lucio Poma, Capo Economista Nomisma, faceva riferimento a segnali negativi quali la carenza delle materie prime e l'inflazione, ma la crescita e le aspettative erano talmente elevate da ritenere improbabile una caduta del mercato.

La situazione del mercato degli immobili di impresa è invece più controversa e le difficoltà causate dalla pandemia e i timori rispetto ai cambiamenti intervenuti nelle modalità lavorative e di consumo degli italiani hanno pesato in modo particolare. Nonostante ciò anche in questo settore si era visto un incremento delle transazioni nella prima parte del 2021.

Il mercato immobiliare lombardo è il più dinamico del Paese e ha enormi margini di crescita se si pensa che le città di questa regione 'nascondono' un mercato da 200 miliardi di euro, fino al 2050, per riqualificare le loro periferie. È quanto emerge da un rapporto che Scenari Immobiliari ha redatto in collaborazione con Urban Up (Gruppo Unipol), che si basa sul principio che la rigenerazione urbana dei 'territori periferici' è un motore

fondamentale per l'economia sia locale sia dell'Italia, e per la qualità della vita di milioni di persone. Il rapporto ha scattato anche una dettagliata foto del mercato della regione, che per il 2021 si è confermato a livello nazionale il più promettente: le compravendite sono cresciute del 14,2% a fronte di una media dell'11,1%. (Fernando Mancini – MutuiOnline.it)

Osservando l'andamento dei prezzi nella regione Lombardia nel mese di febbraio 2022 si è potuto vedere un aumento del 4,27%, rispetto al febbraio 2021, per quanto riguarda i prezzi medi degli immobili residenziali e il prezzo medio ha raggiunto il suo massimo proprio nel mese di febbraio 2022. (Immobiliare.it).

Per quanto riguarda la provincia di Brescia il prezzo medio ha raggiunto il suo massimo nel mese di luglio 2020 e, a partite dall'inizio dell'anno, si osserva un andamento regolare e costante, con lievi oscillazioni dei prezzi. Nell'elaborazione delle "Statistiche Regionali", l'Agenzia delle Entrate suddivide il territorio bresciano, date le sue peculiarità dovute alla geografia del territorio, in 8 macro-aree omogenee e il comune di Castegnato rientra nella macro-area Hinterland.

Secondo le ricerche effettuate, in merito ai prezzi medi degli immobili residenziali del comune di Castegnato, si evidenzia un **aumento del 1,73%** rispetto al mese di aprile 2021 con un prezzo medio di vendita che ha raggiunto i 1.585,00 €/mq.

La consultazione degli atti di compravendita delle aree edificabili reperiti dai database dell'Agenzia delle Entrate (Portale dei Comuni) per i primi mesi del 2022, mette in evidenza in primo luogo un numero molto limitato di compravendite e, in secondo luogo, compravendite scarsamente rilevanti per la definizione dei valori base.

4. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Confermando la matrice della perizia deliberata nel corso del 2021 e considerando i valori aggiornati al 2022, si propone il metodo di utilizzo di una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più probabile valore di mercato applicabile alla singola area.

La metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU; 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 alla potenzialità edificatoria I_1 , alla destinazione urbanistica prevista I_2 , alla modalità attuativa I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I_4 , alla zona territoriale I_5 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in **197,25€/mq per le aree residenziali** e in **115,10€/mq per quelle produttive** si calcola:

Valore Venale Area residenziale (€) = 197,25 €/mq × SUP_{mq} × I₁ × I₂ × I₃ × I₄ × I₅

Valore Venale Area produttiva (€) = 115,10 €/mq × SUP_{mq} × I₁ × I₂ × I₃ × I₄ × I₅

Si riportano di seguito i parametri in uso.

INDICE PER POTENZIALITA' EDIFICATORIA I₁

Considerato che l'edificazione residenziale viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) e l'indice di Utilizzazione Territoriale (Ut). Per le aree a destinazione produttiva si considera il Rapporto di Copertura (Rc).

Pertanto, si identificano nelle tabelle seguenti i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Zona Omogenea, disciplinata dal Piano delle Regole o dal Documento di Piano:

RANGE VALORI Residenziale	INDICE I ₁
Uf = 0,367	1,00
Uf = 0,50	1,35
RANGE VALORI Residenziale	INDICE I ₁
Ut ≤ 0,08	0,25
0,08 < Ut ≤ 0,15	0,50
0,15 < Ut ≤ 0,27	0,70
0,27 < Ut ≤ 0,35	0,85
0,35 < Ut ≤ 0,38	0,95
0,38 < Ut ≤ 0,45	1,00*
0,45 < Ut ≤ 0,65	1,35
Ut > 0,65	1,50

RANGE VALORI Produttivo/Commerciale/Terziario	INDICE I ₁
Rc < 0,60	0,85
Rc ≥ 0,60	1,00**
RANGE VALORI Produttivo/Commerciale/Terziario	INDICE I ₁
Ut ≤ 0,40	0,80
0,40 < Ut ≤ 0,45	0,90
0,45 < Ut ≤ 0,55	1,00
0,55 < Ut ≤ 0,70	1,30
Ut > 0,70	1,50

*Per le Aree a destinazione "Verde Privato" viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00

**Per le Aree a destinazione "Servizi" viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I₂

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive/commerciali, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso, per le aree agricole, per le aree destinate a standard e ad uso terziario/commerciale, ragguagliando il valore dell'ambito in oggetto con quello già determinato per gli ambiti residenziali consolidati a edilizia rada e per attività produttive, nella fattispecie:

Aree verde privato
Ambiti agricoli
Immobili destinati a servizi
Attività terziarie/commerciali

Nelle tabelle seguenti si definiscono i coefficienti relativi alle destinazioni d'uso consentite:

VALORI	Agricola INDICE I ₂		Servizi INDICE I ₂
	Residenziale	Produttiva	
Aree a verde privato	---	---	0,20
Ambiti agricoli produttivi	0,03	0,17	---
Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato	0,03	0,08	---
Ambiti agricoli di salvaguardia ambientale	---	0,08	---
Attrezzature religiose, sanitarie, socio-assistenziali, socio-culturali	---	---	0,45
Attrezzature dell'istruzione, asili nido	---	---	0,30
Aree verdi attrezzate e attrezzature sportive	---	---	0,06
Verde attrezzato per gioco e sport	---	---	0,15
Aree per attrezzature sportive e tempo libero	---	---	0,30
Attività terziarie/commerciali	---	---	1,30

Nel caso delle zone agricole la superficie fondiaria utile per la determinazione del valore venale in comune commercio è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria richiesta per la costruzione, per effetto della "finzione giuridica", a partire dalla data di inizio lavori sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso di ristrutturazioni.

INDICE DI STADIO URBANISTICO I₃

Il processo edilizio, inteso quale trasformazione dell'area in edificio, è un processo sovente lungo ed articolato su cui incidono le normative urbanistiche ed edilizie, i regolamenti comunali e le norme tecniche di attuazione dei Piani Regolatori.

Il principio costituzionale espresso nell'art. 42 prevede che l'esercizio dello "ius aedificandi" possa, come di fatto avviene, venire subordinato ad una serie di regole e procedimenti che sovente rendono complesso, lungo e non sempre temporalmente determinabile, il procedimento che intercorre tra la determinazione del proprietario a trasformare il bene ed il momento in cui fisicamente ciò accade.

Ai fini che qui interessano, dovrà pertanto essere esaminato l'iter tecnico-amministrativo necessario alla edificazione e valutato lo stato del procedimento così da poter apprezzare l'incidenza di detto fattore sul valore dell'area.

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."

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di esecuzione degli interventi, con particolare riguardo allo stadio urbanistico in cui è giunto il procedimento attuativo.

Modalità di attuazione AREE RESIDENZIALI	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento – Ambiti di Trasformazione	Convenzionato	Superficie fondiaria	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento – Ambiti di Trasformazione	Convenzionato Non urbanizzato	Superficie fondiaria	0,85
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento – Ambiti di Trasformazione	Non Convenzionato	Superficie territoriale	0,60

La stipula della convenzione rappresenta la condizione di efficacia del provvedimento di autorizzazione alla lottizzazione.

INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₄

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo vengono di seguito elencate. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno** che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, bonifica), viene introdotto un indice **I₄=0,80**
- Aree su cui insiste la proiezione verticale di **elettrodotti**: viene introdotto un indice **I₄=0,80**
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento **I₄=0,60**
- Nel caso di aree in cui la **volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze** (fasce di rispetto, vincoli, servitù, ecc..), quando non ci sia possibilità di trasferimento di volumetria e in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo, si introduce un coefficiente di abbattimento **0,60 ≤ I₄ ≤ 0,90**
- Aree su cui insistono **fabbricati in corso d'opera** (art.6 D.Lgs.504/92) per le quali viene considerata la volumetria dell'immobile parametrata all'Indice di edificabilità dell'Ambito del PGT corrispondente.

In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area.

INDICE PER ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I₅

Dopo aver analizzato il territorio comunale di Castegnato, si ritiene opportuno mantenere un'unica Zona Territoriale rappresentativa della realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali:

Zona Territoriale	Indice I ₅
Zona Territoriale Centro	1,00

F.to Elisa Garosio Architetto



ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

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

Anno 2022	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	197,25 €/mq.
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	115,10 €/mq.

Indice di Potenzialità Edificatoria I₁

RANGE VALORI Residenziale	INDICE I ₁
Uf = 0,367	1,00
Uf = 0,50	1,35
RANGE VALORI Residenziale	INDICE I ₁
Ut ≤ 0,08	0,25
0,08 < Ut ≤ 0,15	0,50
0,15 < Ut ≤ 0,27	0,70
0,27 < Ut ≤ 0,35	0,85
0,35 < Ut ≤ 0,38	0,95
0,38 < Ut ≤ 0,45	1,00*
0,45 < Ut ≤ 0,65	1,35
Ut > 0,65	1,50

RANGE VALORI Produttivo/Commerciale/Terziario	INDICE I ₁
Rc < 0,60	0,85
Rc ≥ 0,60	1,00**
RANGE VALORI Produttivo/Commerciale/Terziario	INDICE I ₁
Ut ≤ 0,40	0,80
0,40 < Ut ≤ 0,45	0,90
0,45 < Ut ≤ 0,55	1,00
0,55 < Ut ≤ 0,70	1,30
Ut > 0,70	1,50

*Per le Aree a destinazione "Verde Privato" viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00

**Per le Aree a destinazione "Servizi" viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00

Indice di destinazione d'uso I₂

VALORI	Agricola INDICE I ₂		Servizi INDICE I ₂
	Residenziale	Produttiva	
Aree a verde privato	---	---	0,20
Ambiti agricoli produttivi	0,03	0,17	---
Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato	0,03	0,08	---
Ambiti agricoli di salvaguardia ambientale	---	0,08	---
Attrezzature religiose, sanitarie, socio-assistenziali, socio-culturali	---	---	0,45
Attrezzature dell'istruzione, asili nido	---	---	0,30
Aree verdi attrezzate e attrezzature sportive	---	---	0,06
Verde attrezzato per gioco e sport	---	---	0,15
Aree per attrezzature sportive e tempo libero	---	---	0,30
Attività terziarie/commerciali	---	---	1,30

Indice di stadio urbanistico I₃

Modalità di attuazione AREE RESIDENZIALI	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento – Ambiti di Trasformazione	Convenzionato	Superficie fondiaria	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento – Ambiti di Trasformazione	Convenzionato Non urbanizzato	Superficie fondiaria	0,85
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento – Ambiti di Trasformazione	Non Convenzionato	Superficie territoriale	0,60

Indice per situazioni particolari I₄

Situazioni particolari	Indice I₄
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,80
Proiezione verticale di elettrodotti	0,80
Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,60
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza (in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo)	0,60 ÷ 0,90

Indice per zona territoriale di appartenenza I₅

Zona Territoriale	Indice I₅
Zona Territoriale Centro	1,00