



**CITTA' DI MONTICHIARI**  
Provincia di Brescia

2023

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 **2023** ai fini I.M.U. e ai fini del calcolo del contributo per la realizzazione dello standard di qualità nei casi previsti dal Piano di Governo del Territorio



**Ingegnere Enrico Bersini**  
**Via Bettole n. 13 - Brescia**  
**19 maggio 2023**

## 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 2023.

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.

I valori così individuati sono altresì utilizzabili ai fini della determinazione del contributo dovuto dal promotore immobiliare per la realizzazione dello standard di qualità che il Piano di Governo del Territorio - adottato con delibera di consiglio comunale nr. 62 de 21 dicembre 2022 ed in procinto di essere approvato definitivamente alla data di stesura della presente relazione - ha espressamente indicato nelle proprie Norme Tecniche di Attuazione.

La relazione, inoltre, fornisce illustrazione dei criteri e dell'iter logico che gli Ufficio adottano nell'ambito delle attività di accertamento dei valori dichiarati dal contribuente e di determinazione del valore del cosiddetto "standard di qualità".

## Metodologia

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

Ogni area fabbricabile, infatti, in virtù delle particolarità normative a cui risulta assoggettata e in forza delle proprie peculiarità fisiche oggettive, rappresenta un *unicum* per la cui stima si rende necessaria 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.

## Andamento del mercato immobiliare

### Mercato residenziale

Il mercato immobiliare è in ripresa. E' quanto in sintesi appare dall'ultimo Rapporto Immobiliare 2022-Settore residenziale, pubblicato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate il 19 maggio 2022 con periodo di riferimento 2021.

*"Nel 2021 il mercato residenziale torna a crescere in termini di volumi scambiati (al netto dei comuni con catasto tavolare delle province di Trento, Bolzano e di alcuni comuni del Friuli-Venezia Giulia) sfiorando le 750 mila abitazioni compravendute (NTN), cioè un rialzo del 34% rispetto al consuntivo del 2020, oltre 190 mila unità in più. Ma non si è trattato soltanto di un rimbalzo "tecnico", prevedibile nel confronto con il 2020. Ponendo a confronto il risultato del 2021 con quello del 2019, si osserva un tasso di crescita del 24% e con oltre 140 mila abitazioni compravendute in più: prosegue quindi il sentiero della crescita dei volumi di compravendita, dopo l'interruzione del 2020. D'altronde, l'insieme dell'economia nazionale nel 2021 ha osservato tassi di crescita positivi con un rialzo del PIL del 6,6% in volume.*

*Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2021 rispetto al 2020 è evidente la concentrazione della crescita nei primi due trimestri dell'anno, essendo il confronto eseguito con i trimestri del 2020 nei quali sono state adottate le più rigide restrizioni per il contenimento della pandemia. Nel confronto con il 2019, i tassi tendenziali, calcolati su trimestri omologhi, evidenziano, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, un deciso rialzo dei volumi scambiati, evidenziando in particolare un più marcato rialzo delle compravendite nei comuni non capoluoghi".*

Tabella 1: NTN variazioni tendenziali trimestrali 2021 su 2020

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 21/I 20	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN 2021/2020
Nord Ovest	38,9%	71,2%	21,3%	13,3%	32,8%
Nord Est	40,4%	62,8%	22,1%	15,6%	32,6%
Centro	35,8%	71,8%	29,0%	16,0%	35,3%
Sud	38,4%	85,8%	16,7%	20,6%	35,8%
Isole	36,8%	91,1%	17,1%	16,5%	35,1%
Capoluoghi	29,6%	57,8%	21,8%	13,2%	28,7%
Non Capoluoghi	42,9%	81,4%	21,8%	16,9%	36,5%
<b>Italia</b>	<b>38,3%</b>	<b>73,2%</b>	<b>21,8%</b>	<b>15,7%</b>	<b>34,0%</b>

Tabella 2: NTN variazioni tendenziali trimestrali 2021 su 2019

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 21/I 19	Var % NTN II 21/II 19	Var % NTN III 21/III 19	Var % NTN IV 21/IV 19	Var % NTN 2021/2019
Nord Ovest	16,3%	25,9%	25,0%	24,0%	23,0%
Nord Est	20,7%	27,8%	23,4%	24,7%	24,3%
Centro	16,4%	26,8%	26,8%	30,4%	25,4%
Sud	16,0%	23,7%	27,8%	27,6%	23,9%
Isole	15,3%	25,6%	25,2%	25,3%	23,0%
Capoluoghi	10,1%	16,1%	13,6%	16,5%	14,3%
Non Capoluoghi	20,7%	31,3%	31,6%	30,9%	28,8%
<b>Italia</b>	<b>17,0%</b>	<b>26,1%</b>	<b>25,5%</b>	<b>26,1%</b>	<b>23,9%</b>

Anche a livello regionale e provinciale, l'ultima pubblicazione Statistiche Immobiliari Regione Lombardia 2022 - Settore residenziale, pubblicato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate il 3 giugno 2022 con periodo di riferimento 2021, denotando una situazione che si avvicina a quella nazionale.

*"Dopo la parentesi del 2020, anno in cui si è registrato un brusco calo delle compravendite, nel corso del*

2021 il mercato residenziale riprende il trend positivo dei dati in rialzo relativi agli indici rappresentativi dei volumi di scambio registrati in Lombardia ....",

Dalle Statistiche regionali appare che "il numero di transazioni normalizzate (NTN) nel corso dell'anno 2021, nell'intera Provincia di Brescia, è stato pari a 18.880, con un aumento percentuale rispetto al 2020 del 32,2%; l' NTN rappresenta il 2,6% delle unità immobiliari presenti nel 2021 nello stesso ambito territoriale"

Quindi le compravendite risultano in forte crescita nel 2021.

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
BERGAMO	17.495	39,6%	2,7%	0,77	11,0%
BRESCIA	18.880	32,2%	2,6%	0,63	11,9%
COMO	8.903	35,9%	2,5%	0,65	5,6%
CREMONA	4.910	44,8%	2,6%	0,80	3,1%
LECCO	4.850	35,1%	2,3%	0,60	3,0%
LODI	3.555	32,0%	3,0%	0,72	2,2%
MANTOVA	5.222	27,8%	2,5%	0,54	3,3%
MILANO	57.232	27,7%	3,3%	0,70	36,0%
MONZA BRIANZA	14.393	34,5%	3,3%	0,84	9,0%
PAVIA	7.944	31,1%	2,4%	0,58	5,0%
SONDRIO	2.655	33,3%	1,5%	0,36	1,7%
VARESE	13.019	34,2%	2,7%	0,67	8,2%
<b>LOMBARDIA</b>	<b>159.058</b>	<b>31,9%</b>	<b>2,8%</b>	<b>0,68</b>	<b>100,0%</b>

Anche a livello di macroaree della provincia di Brescia (Montichiari rientra fra i n. 59 comuni della macroarea denominata "Pianura Bresciana"), si è registrato un trend positivo dei dati, in riferimento ai volumi di scambio, in particolare la "Pianura Bresciana" è in linea con l'andamento riferito all'intera provincia sia in termini di volumi scambiati sia in termini di Intensità del Mercato Immobiliare - IMI (misura la vivacità del mercato immobiliare in una determinata zona geografica).

Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
<b>BRESCIA CAPOLUOGO</b>	<b>3.242</b>	<b>35,2%</b>	<b>3,1%</b>	<b>0,79</b>	<b>17,2%</b>
FRANCIACORTA E LAGO D'ISEO	2.249	27,4%	2,6%	0,55	11,9%
HINTERLAND	2.332	34,7%	2,9%	0,73	12,3%
LAGO DI GARDA E VALTENESI	3.373	32,2%	3,2%	0,76	17,9%
PIANURA BRESCIANA	4.362	31,9%	2,6%	0,63	23,1%
VALLE CAMONICA	1.736	36,3%	1,9%	0,51	9,2%
VALLE SABBIA	761	16,2%	1,8%	0,25	4,0%
VALLE TROMPIA	825	37,7%	1,8%	0,49	4,4%
<b>PROVINCIA DI BRESCIA</b>	<b>18.880</b>	<b>32,2%</b>	<b>2,6%</b>	<b>0,63</b>	<b>100,0%</b>

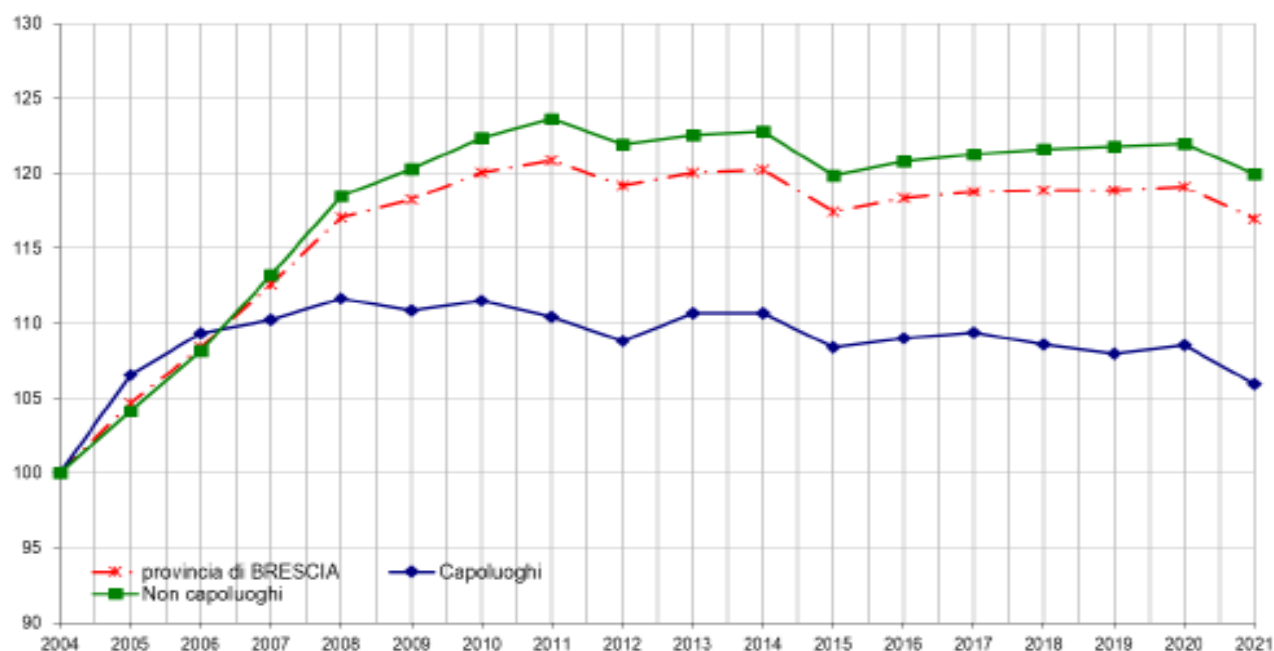
Per quanto riguarda le quotazioni, invece si rileva che non hanno subito analoga ripresa anzi risultano in lieve contrazione. I dati indicati nella tabella sottostante, tratta sempre dalla pubblicazione Statistiche Immobiliari Regione Lombardia 2022 - Settore residenziale “mostrano le quotazioni, in calo dell’3,2 %, rispetto al periodo 2020/2021” per la macroarea di riferimento.

Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
BRESCIA CAPOLUOGO	1.880	-2,4%
FRANCIACORTA E LAGO D'ISEO	1.361	-2,5%
HINTERLAND	1.464	-2,2%
LAGO DI GARDA E VALTENESI	2.310	-0,2%
<b>PIANURA BRESCIANA</b>	<b>1.167</b>	<b>-3,2%</b>
VALLE CAMONICA	1.228	-1,0%
VALLE SABBIA	1.115	-1,5%
VALLE TROMPIA	1.166	-1,2%
PROVINCIA DI BRESCIA	1.514	-1,8%

Il Comune di Montichiari ricade nella macroarea “Pianura Bresciana”, con una quotazione media riferita all’anno 2022 di 1.167 €/m<sup>2</sup>, in leggera diminuzione -3,20 % rispetto al 2021-22 che riporta i valori a quelli registrati nel 2015, come si ricava dal grafico sottostante.

Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo





Per capire come invece si è mosso il mercato immobiliare nell'anno 2022, dobbiamo far riferimento alle ultime Statistiche OMI del IV Trimestre 2022, pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, il 9 marzo 2023 dove:

*"nel quarto trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale inverte il segno e registra una diminuzione del -2,1% rispetto allo stesso trimestre del 2021; su un totale di oltre 208.000 transazioni, sono state compravendute quattromila abitazioni in meno rispetto allo stesso periodo del 2021." I dati relativi alla composizione delle compravendite residenziali, distinguendo abitazioni di nuova costruzione ed abitazioni esistenti per il quarto trimestre 2022 evidenziano l'acquisto di circa 18mila nuove abitazioni (in termini di NTN) pari all'8,6% del totale delle abitazioni compravendute. Rispetto all'omologo trimestre del 2021 si registra una flessione dei volumi di scambio di abitazioni di nuova costruzione del 11,6%".*

Relativamente ai prezzi delle abitazioni, secondo l'ISTAT :

*".....i prezzi delle abitazioni nel terzo trimestre del 2022 mostrano un tasso tendenziale di crescita, +3,0% rispetto al terzo trimestre del 2021. La crescita tendenziale dell'IPAB (Indice dei Prezzi Abitazioni) è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano del 2,8%, in frenata rispetto al trimestre precedente (era +12,1%), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti (che pesano per più dell'80% sull'indice aggregato) che aumentano del 3,0%, anch'essi in decelerazione rispetto al secondo trimestre (era +3,8%)".*

Anche la Borsa Immobiliare di Brescia, elabora tramite ProBrixia (Camera di Commercio di Brescia) un'analisi sull'andamento del mercato immobiliare che riporta :

*" la rilevazione dei dati del 2022 conferma sia il trend positivo del mercato, già registrato nel 2021, primo anno post pandemia, sia il buon andamento delle compravendite del settore residenziale, questo comporta, unito all'aumento dei costi delle materie prime, il rialzo dei valori degli immobili di nuova costruzione, riscontrato in quasi tutti i comuni della provincia. Il mercato è estremamente brillante per alcune tipologie di immobili, con particolare riferimento a soluzioni con metrature medio-grandi, dotate di spazi aperti esclusivi (giardini e terrazze) e molte richieste sono finalizzate alla ricerca di immobili di buona qualità, con finitura medio-alte".*

In riferimento ai prezzi, analizzando la realtà del mercato del Comune di Montichiari attraverso la Borsa Immobiliare, risultano valori delle quotazioni riferite alle nuove costruzioni, registrate tra il maggio 2021 e il maggio 2022, in aumento, in una percentuale ricomprese fra il +10% per le zone del centro e il +5% per le zone esterne.

In controtendenza la realtà del mercato del Comune di Montichiari riferito alle aree fabbricabili residenziali che, attraverso la Borsa Immobiliare, rileva valori delle quotazioni registrate tra il maggio 2021 e il maggio 2022 in calo, del 6% per le zone del centro e stazionario per le zone esterne.

## Mercato produttivo, terziario e commerciale

Il mercato immobiliare non residenziale (produttivo, terziario e commercio) è in ripresa. E' quanto in sintesi appare dall'ultimo Rapporto Immobiliare 2022 per immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, pubblicato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate il 26 maggio 2022 con periodo di riferimento 2021.

"Come era ragionevole attendersi, i dati del 2021 confermano una consistente ripresa del mercato immobiliare, sia nel settore residenziale, sia in quello non residenziale; l'effetto "compensazione", a seguito delle chiusure imposte nel 2020, ha amplificato una tendenza espansiva già in atto dal 2014 e confermata in pieno dai nuovi dati, così che la chiusura dell'anno precedente risulta di fatto neutralizzata se si tiene conto della combinazione dei dati del biennio 2020-2021".

"La Tabella 1 presenta una sintesi dei dati relativi all'intero mercato immobiliare (sia residenziale, sia non residenziale) e conferma quanto generalizzata e consistente sia stata l'espansione dei volumi compravenduti, ovviamente rispetto al 2020, ma anche, e soprattutto, nella dinamica biennale".

Tabella 1: Stock, NTN, IMI 2021 e variazioni per settore

Destinazione	Stock 2021	Quota % Stock	NTN 2021	Var. % NTN 2021/20	Var. % NTN 2021/19	Quota % NTN	IMI 2021
Residenziale	34.432.057	50,5%	748.523	34,0%	23,9%	47,8%	2,17%
Depositi pertinenziali	4.081.971	6,0%	140.709	70,1%	87,7%	9,0%	3,45%
Box e posti auto	15.856.639	23,3%	436.063	31,8%	23,2%	27,8%	2,75%
Terziario-commerciale	8.573.687	12,6%	138.036	42,3%	32,6%	8,8%	1,61%
Produttivo	803.539	1,2%	15.161	41,6%	24,5%	1,0%	1,89%
Produttivo agricolo	414.797	0,6%	3.280	44,0%	20,4%	0,2%	0,79%
Altre destinazioni	4.000.598	5,9%	84.609	42,9%	34,4%	5,4%	2,11%
<b>Totale</b>	<b>68.163.288</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.566.380</b>	<b>37,2%</b>	<b>28,9%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,30%</b>

"I dati nazionali e per area territoriale del 2021, relativi allo stock, al NTN e all'IMI (indicatore di intensità del mercato immobiliare, calcolato come rapporto tra NTN e stock) per le tipologie suddette sono riportati in Tabella 2, Tabella 3 e Tabella 4. Sono altresì riportati, per completare il quadro delle tipologie edilizie non residenziali, i dati riferiti alle unità immobiliari destinate a Depositi commerciali, Uffici pubblici, Istituti di credito, Edifici commerciali, Alberghi e comparto Agricolo".

Tabella 2: Stock anno 2021 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

Stock	Terziario - Commerciale (TCO)							Produttivo (PRO) D/1 e D/7	Produttivo agricolo (AGR) D/10	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/3	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8	Alberghi D/2			
Nord Ovest	191.981	608.944	1.207.243	12.134	6.308	74.089	13.497	255.698	95.648	2.465.542
Nord Est	144.327	395.412	728.874	8.538	4.559	53.126	14.010	208.215	143.599	1.700.660
Centro	132.131	552.269	972.069	8.031	3.639	45.007	14.104	143.223	71.113	1.941.586
Sud	111.379	684.351	1.482.459	9.291	2.291	54.173	11.948	139.251	57.617	2.552.760
Isole	53.525	283.774	658.060	6.368	1.324	18.243	6.209	57.152	46.820	1.131.475
<b>ITALIA</b>	<b>633.343</b>	<b>2.524.750</b>	<b>5.048.705</b>	<b>44.362</b>	<b>18.121</b>	<b>244.638</b>	<b>59.768</b>	<b>803.539</b>	<b>414.797</b>	<b>9.792.023</b>

Tabella 3: NTN anno 2021 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

NTN	Terziario - Commerciale (TCO)							Produttivo (PRO) D/1 e D/7	Produttivo agricolo (AGR) D/10	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/3	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8	Alberghi D/2			
Nord Ovest	4.228	11.419	26.069	51	100	1.597	472	5.721	709	50.367
Nord Est	3.133	6.770	15.929	22	74	1.241	219	4.361	1.335	33.084
Centro	2.541	8.494	15.811	31	45	1.110	222	2.509	587	31.349
Sud	1.700	7.177	16.450	10	25	836	131	1.966	324	28.621
Isole	817	3.123	7.712	4	22	356	93	604	325	13.057
<b>ITALIA</b>	<b>12.419</b>	<b>36.984</b>	<b>81.972</b>	<b>117</b>	<b>266</b>	<b>5.140</b>	<b>1.138</b>	<b>15.161</b>	<b>3.280</b>	<b>156.477</b>

Tabella 4: IMI anno 2021 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

IMI	Terziario – Commerciale (TCO)							Produttivo (PRO) D/1 e D/7	Produttivo agricolo (AGR) D/10	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/3	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8	Alberghi D/2			
Nord Ovest	2,20%	1,88%	2,16%	0,42%	1,59%	2,16%	3,50%	2,24%	0,74%	2,04%
Nord Est	2,17%	1,71%	2,19%	0,25%	1,63%	2,34%	1,57%	2,09%	0,93%	1,95%
Centro	1,92%	1,54%	1,63%	0,39%	1,24%	2,47%	1,57%	1,75%	0,83%	1,61%
Sud	1,53%	1,05%	1,11%	0,11%	1,10%	1,54%	1,10%	1,41%	0,56%	1,12%
Isole	1,53%	1,10%	1,17%	0,06%	1,66%	1,95%	1,50%	1,06%	0,69%	1,15%
ITALIA	1,96%	1,46%	1,62%	0,26%	1,47%	2,10%	1,90%	1,89%	0,79%	1,60%

"Relativamente ai valori di mercato è stata calcolata, per ognuna delle tipologie immobiliari non residenziali, una quotazione media aggregata nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale), elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel I e II semestre del 2021 e pesandole sullo stock immobiliare di ciascun comune.

I dati nazionali e per area territoriale, riportati nella Tabella 6, confermano la tendenza a un calo generalizzato dei valori, con tassi che vanno dal -2,6% dei negozi al -0,4% rilevato nel comparto degli uffici.

L'indice delle quotazioni OMI, in Figura 6, conferma come la tendenza di segno negativo sia ormai più che decennale; i negozi sono il segmento del non residenziale con la maggior perdita di valore, superiore al 25% nel confronto con il 2008".

Tabella 6: Quotazione media 2021 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2021 (€/m²)	Var % 2021/20	Quotazione media Negozi 2021 (€/m²)	Var % 2021/20	Quotazione media Capannoni 2021 (€/m²)	Var % 2021/19
Nord Ovest	1.524	1,5%	1.576	-1,5%	490	-2,3%
Nord Est	1.340	0,5%	1.556	-1,4%	452	-0,5%
Centro	1.463	-3,4%	1.592	-4,2%	503	-3,2%
Sud	1.052	-0,8%	1.249	-2,4%	395	-0,9%
Isole	1.022	-1,6%	1.186	-3,5%	414	-1,4%
ITALIA	1.329	-0,4%	1.444	-2,6%	461	-1,7%

Il citato Rapporto riporta al cap. 4.3 un'analisi delle quotazioni per il mercato del settore produttivo; di seguito un estratto.

"Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2021, per i capannoni tipici e industriali, che rappresentano una gran parte del settore produttivo, è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale.

La quotazione media annuale di riferimento per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale (Tabella 27), risulta nel 2021 pari a 461 €/m², in calo di un ulteriore 1,7% rispetto al 2020, a conferma di una dinamica ormai consolidata; gran parte delle regioni risulta in flessione o stabile, la Calabria è l'unica ad aver avuto un incremento apprezzabile, per quanto minimo (+0,6%), mentre il tasso negativo più rilevante è quello dell'Umbria (-14,3%).

La quotazione media più alta resta quella della Liguria (729 €/m²), seguita da quelle di Valle d'Aosta (684 €/m²) e Lazio (619 €/m²); gran parte delle quotazioni più basse, ovvero inferiori a 400 €/m², si concentra invece nelle regioni meridionali (unica eccezione la Campania, 475 €/m²).

A livello di macroaree, i tassi, tutti negativi, oscillano tra il -3,2% del Centro e il -0,5% del Nord Est; la quotazione media più elevata resta quella del Centro, con 503 €/m²".



Determinazione valore aree edificabili - anno 2023 - Comune di Montichiari

Area	Regione	Quotazione media Capannoni 2021 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2021/20	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	729	-0,3%	158,1
	Lombardia	534	-2,5%	115,7
	Piemonte	345	-2,5%	74,8
	Valle d'Aosta	684	0,0%	148,3
<b>Nord Ovest</b>		<b>490</b>	<b>-2,3%</b>	<b>106,2</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	464	-0,9%	100,7
	Friuli- Venezia Giulia	296	0,1%	64,2
	Veneto	467	-0,1%	101,3
<b>Nord Est</b>		<b>452</b>	<b>-0,5%</b>	<b>97,9</b>
Centro	Lazio	619	-1,8%	134,3
	Marche	340	-2,5%	73,7
	Toscana	574	-1,3%	124,4
	Umbria	343	-14,3%	74,3
<b>Centro</b>		<b>503</b>	<b>-3,2%</b>	<b>109,0</b>
Sud	Abruzzo	331	-2,1%	71,7
	Basilicata	323	0,0%	70,1
	Calabria	369	0,6%	80,0
	Campania	475	-2,1%	102,9
	Molise	359	0,1%	77,9
	Puglia	389	0,1%	84,2
<b>Sud</b>		<b>395</b>	<b>-0,9%</b>	<b>85,5</b>
Isole	Sardegna	505	-0,1%	109,4
	Sicilia	359	-2,4%	77,9
<b>Isole</b>		<b>414</b>	<b>-1,4%</b>	<b>89,7</b>
<b>Media nazionale</b>		<b>461</b>	<b>-1,7%</b>	<b>100,0</b>

Per capire come invece si è mosso il mercato immobiliare nell'anno 2022, dobbiamo far riferimento alle ultime Statistiche OMI del IV Trimestre 2022, pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, il 9 marzo 2023.

#### Settore terziario-commerciale -TCO

"La rilevazione del quarto trimestre del 2022 segnala un'inversione di tendenza rispetto alla dinamica espansiva che ha caratterizzato il periodo post-pandemico. Il settore terziario-commerciale, che aveva già mostrato un rallentamento della crescita negli ultimi due trimestri, subisce un decremento del 3,5%, dato che si attesta a un livello più contenuto in confronto a quello medio riferito all'intero comparto non residenziale, pari al -5,4%

Su base territoriale, tale contrazione ha riguardato in particolare le aree del Centro e del Nord, con il Nord Est che riporta il dato peggiore (-8,3%) mentre la macroarea delle Isole, seppur con un tasso di crescita più basso rispetto al III trimestre 2022, registra un incremento dei volumi scambiati del +6,2%, con rialzi sia per i capoluoghi (+8,0%) sia per i comuni minori (+5,5%), infine al Sud si registra un calo lieve dello 0,2%. A livello nazionale, sono i comuni minori ad aver subito la flessione maggiore (-4,2%) rispetto ai comuni capoluogo (-1,2%), tendenza confermata in tutte le aree del paese con l'unica eccezione del Centro dove i comuni capoluogo presentano un calo più accentuato -8,5% rispetto a -6,8% dei non capoluoghi. Nel confronto tra le ripartizioni si evidenziano i segni inversi del Nord Ovest, dove i capoluoghi spuntano una crescita del 4,5% a fronte del calo del 4,3% dei comuni minori e del Sud dove alla diminuzione dei comuni del resto della provincia (-0,9%) si contrappone l'incremento dei capoluoghi (+2,5%). Il Nord, analogamente ai trimestri precedenti, si conferma l'area più rappresentativa del settore TCO con la quota di compravendite prossima al 52% dell'intero mercato.

".. Uffici e studi privati: si tratta, all'interno del settore terziario-commerciale, dell'unico segmento che ha avuto una variazione positiva in termini di numero di compravendite (+6,0%), con una sola flessione nella macroarea territoriale Centro (-7,5%). L'incremento del 7,0% della STN è dovuto soprattutto all'aumento registrato nell'area Nord Ovest (+24,1%).

Il segmento dei Negozi e Laboratori ha fatto segnare un lieve calo dei volumi compravenduti (-0,8%),

*imputabile alle macroree del Nord Est (-5,2%) e del Centro (-4,6%). In quest'area è da notare come alla riduzione dei volumi non sia corrisposta una flessione delle superfici scambiate che mostra invece una crescita, seppure contenuta (1,1%). A livello nazionale la STN dei Negozi e Laboratorio risulta, in questo trimestre, in diminuzione del 3,5%, flessione dovuta al calo registrato al Centro, -15,5%. La superficie media scambiata si riduce di 3,5 m<sup>2</sup>, attestandosi a 128,7 m<sup>2</sup> con il decremento maggiore per l'area Nord Est (-16,5 m<sup>2</sup>). Nel terzo segmento, Depositi commerciali e autorimesse, dove si concentra la maggior parte delle compravendite del settore (circa il 57% del totale), si è rilevato un tasso negativo degli scambi del 4,1%, in linea con quello complessivo di settore; così come osservato per il TCO, anche in questo segmento, l'area delle Isole presenta una tendenza inversa con un tasso di variazione positivo (+6,8%). In tutte le aree del paese, ad eccezione delle Isole, si osserva un lieve aumento della superficie media scambiata che su scala nazionale si attesta su 112 m<sup>2</sup>".*

*".....tipologie residuali del settore terziario-commerciale, rappresentate rispettivamente, come detto, dalle categorie catastali B/4 (Uffici pubblici), D/2 (Alberghi e pensioni), D/5 (Istituti di credito, cambio e assicurazione) e D/8 (Fabbricati destinati a speciali esigenze di carattere commerciale); per tali categorie si espongono le sole informazioni relative ai volumi compravenduti, non essendo disponibili dati sulle superfici. Circa il 76% delle compravendite di questo segmento ha coinvolto la categoria D/8. Nel complesso, la contrazione del NTN ha investito tutto il paese a partire dal Centro (-49,9%) al Nord Ovest (-3,2%), con un tasso di variazione nazionale del -23,8%".*

Anche la Borsa Immobiliare di Brescia, elabora tramite ProBrixia (Camera di Commercio di Brescia) un'analisi sull'andamento del mercato immobiliare che riporta : *"gli ultimi due anni di pandemia hanno influito pesantemente sul settore del commercio e la situazione attuale, caratterizzata da una stagnazione nelle transazioni, non consente di intervenire sui valori attualmente inseriti nel Listino che quindi sono, per questa edizione, invariati".*

#### Settore produttivo -PRO

*"La contrazione delle compravendite colpisce anche il settore produttivo (PRO) che, per la prima volta, dopo due anni di crescita ininterrotta, presenta un dato negativo (-5,2%). In particolare, è il Nord Est a subire il calo maggiore (-13,8%), area che insieme al Nord Ovest raccoglie il 65% del NTN totale, mentre è positivo il tasso per il Sud (+17,9%) e per le Isole (+3,9%). I tassi delle variazioni tendenziali mensili mostrano un andamento negativo nei mesi di ottobre e dicembre con una lieve ripresa a novembre".*

Anche la Borsa Immobiliare di Brescia, elabora tramite ProBrixia (Camera di Commercio di Brescia) un'analisi sull'andamento del mercato immobiliare che riporta : *" si confermano i segnali leggermente positivi nelle compravendite degli immobili del settore produttivo-artigianale".*

In riferimento ai prezzi, analizzando la realtà del mercato del Comune di Montichiari attraverso la Borsa Immobiliare, risultano valori delle quotazioni riferite alle nuove costruzioni, registrate tra il maggio 2021 e il maggio 2022, invariati. Anche per le aree fabbricabili produttive, la Borsa Immobiliare, rileva valori delle quotazioni registrate tra il 2021 e il 2022 invariati.

#### Settore produttivo agricolo - AGR

*"Prosegue anche nel quarto trimestre il trend decrescente del settore produttivo agricolo, che interessa gli immobili censiti nella categoria catastale D/10. Rispetto al 2021, i volumi scambiati sono in calo del 3,8%, ribasso che non coinvolge le macroree del Centro e del Sud che hanno registrato rispettivamente un aumento del 2,2% e del 16,6%".*

In riferimento ai prezzi, analizzando la realtà del mercato del Comune di Montichiari attraverso la Borsa Immobiliare, che lo colloca nella Regione Agraria n. 14 " Pianura Bresciana Orientale" sub-zona A, risultano valori delle quotazioni riferite alle aree agricole registrate tra il maggio 2021 e il maggio 2022 invariati.

Altre Destinazioni - ALT

"Le compravendite relative alle unità non residenziali non riconducibili agli altri settori, caratterizzate principalmente dalle categorie catastali appartenenti al gruppo F5 (circa il 97%), si riducono dell'8,8% accentuando la tendenza già avviata nei precedenti trimestri".

"Nella Tabella 18 è riportato, infine, un quadro di sintesi dei dati fin qui esposti. Nel quarto trimestre del 2022, la contrazione del NTN ha colpito l'intero comparto non residenziale, interessando anche i settori TCO e PRO che interrompono così la loro espansione, iniziata a metà 2020. In continuità con gli ultimi trimestri, prosegue il calo delle compravendite nei settori AGR e ALT".

**Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari NON RESIDENZIALE**

Altre destinazioni	IV 2021	I 2022	II 2022	III 2022	IV 2022	Var % NTN III 22/III 21	Var % NTN IV 22/IV 21
TCO	42.436	33.384	37.413	31.125	40.962	1,1%	-3,5%
PRO	5.215	3.465	4.007	3.848	4.942	15,4%	-5,2%
AGR	1.007	849	824	628	968	-8,1%	-3,8%
ALT	24.932	18.198	21.106	18.169	22.734	-6,5%	-8,8%
<b>Totale</b>	<b>73.590</b>	<b>55.897</b>	<b>63.350</b>	<b>53.770</b>	<b>69.607</b>	<b>-0,9%</b>	<b>-5,4%</b>

## Fonti

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

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

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 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**

Il reperimento di prezzi di compravendita realizzati per beni analoghi appartenenti al medesimo segmento di mercato è il metodo principale da adottarsi per determinare il valore di mercato.

Tuttavia, nel contesto di mercato in esame, non è possibile rintracciare un numero di compravendite valido ai fini della comparazione sia nel numero, sia nella coincidenza del segmento di mercato dal momento che quest'ultimo presuppone la coincidenza di una serie di parametri caratteristici che le aree fabbricabili difficilmente permettono di riscontrare.

Tali motivi rendono di fatto impercorribile tale metodologia al fine di presentare al contribuente un documento orientativo dotato di una qualche organicità.

### Valori di scambio rilevati da enti o istituzioni a carattere provinciale

La Borsa Immobiliare di Brescia elabora tramite ProBrixia (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 più recente indicativo per determinare le stime dal 1 gennaio 2023.

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 due diversi comparti territoriali di omogenea appetibilità di mercato.

A. Montichiari -Borgosotto

B. Vighizzolo - Rò - S.Antonio - San Bernardino - Novagli

Il Listino non fornisce l'individuazione grafica di tali zone.

### Valori unitari di riferimento Listino Borsa Immobiliare

Il Listino della Borsa Immobiliare della Provincia di Brescia, in riferimento alle quotazioni registrate tra il maggio 2021 e il maggio 2022, quindi utilizzabili dall'1 gennaio 2023, esprime le seguenti stime di riferimento:

*tabella 1a*

Zona		Aree urbanizzate residenziali			
		u.m.	Min	Max	Media
A	<b>Montichiari - Borgosotto</b>	€/m <sup>3</sup>	100	130	<b>115</b>
B	<b>Vighizzolo - Rò - S.Antonio - San Bernardino - Novagli</b>	€/m <sup>3</sup>	90	120	<b>105</b>

*tabella 1b*

Zona		Aree Urbanizzate Produttive			
		u.m.	Min	Max	Media
A	<b>Montichiari - Borgosotto</b>	€/m <sup>2</sup> Area	80	100	<b>90</b>
B	<b>Vighizzolo - Rò - S.Antonio - San Bernardino - Novagli</b>	€/m <sup>2</sup> Area	90	110	<b>100</b>

#### *Significato delle stime di riferimento*

Poiché le stime sono desunte dal listino della Borsa Immobiliare di Brescia, per esse valgono le assunzioni e le condizioni - indicati al paragrafo "Avvertenze" ed al paragrafo "Caratteristiche che influenzano il valore immobiliare"- inerenti alla tipologia del mercato locale, all'indice di edificabilità, al segmento di mercato, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobiliare.

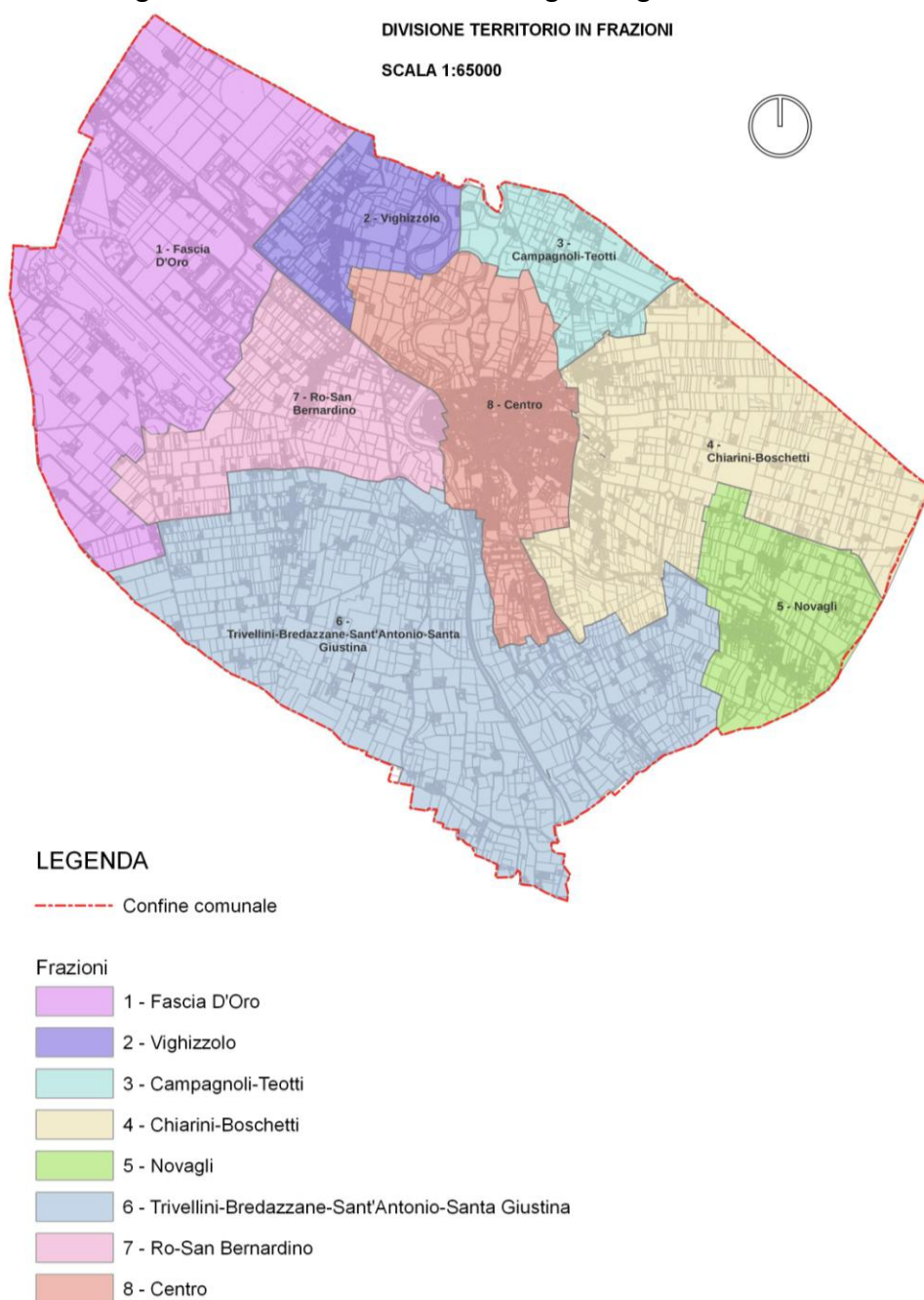


## Zone omogenee ai fini estimativi

Il Comune di Montichiari ritiene di procedere precisando ulteriormente la suddivisione del territorio ai fini estimativi determinata dal listino della Borsa Immobiliare di Brescia per giungere alla individuazione delle seguenti 8 zone:

1. Fascia d'oro
2. Vighizzolo
3. Campagnoli - Teotti
4. Chiarini - Boschetti
5. Novagli
6. Trivellini - Bredazzane - S. Antonio - S. Giustina
7. Rò - San Bernardino
8. Centro

Le zone sono graficamente individuate nella figura seguente.



## Valori unitari di riferimento per il Comune di Montichiari

### Zone estimative

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

### Aree residenziali

L'attribuzione di valori delle zone del comune di Montichiari, muove:

1 - da considerazioni legate al grado di appetibilità, correlato ad un serie di criteri quali la qualità del tessuto urbano, la vicinanza al centro, la dotazione di servizi, la qualità ambientale ecc.

2- delle informazioni assunte dagli Uffici Tecnico e Tributi nell'ambito dello svolgimento delle proprie funzioni, tenuto altresì conto delle istanze promosse dai contribuenti.

Sono state così individuate la zona di maggiore e minore pregio residenziale in termini di appetibilità risultate rispettivamente quella del Centro (n.8) e quella della Fascia d'Oro (n. 1).

Partendo dalle indicazioni del Listino l'Ufficio ritiene di discostarsi dalle indicazioni del Listino aumentando progressivamente le stime di riferimento delle zone fuori dal centro (il Listino indica per il centro "Montichiari - Borgosotto" e per le zone fuori dal centro "Vighizzolo, Rò, S. Antonio, S. Bernardino e Novagli" ) mano mano che si avvicinano al centro e migliorano le loro "qualità", determinando perciò i seguenti fattori correttivi complessivi:

tabella 2a

1) Fasciad'Oro	100,0%	della stima di B – tabella 1a
2) Vighizzolo	95,3%	della stima di A – tabella 1a
3) Campagnoli-Teotti	93,4%	della stima di A – tabella 1a
4) Chiarini Boschetti	97,4%	della stima di A – tabella 1a
5) Novagli	94,4%	della stima di A – tabella 1a
6) Trivellini- Bredazzane- S. Antonio/ S. Giustina	92,9%	della stima di A – tabella 1a
7) Ro -S.Bernardino	94,8%	della stima di A – tabella 1a
8) Centro	100,0%	della stima di A – tabella 1a

### Aree produttive

Anche l'attribuzione di valori delle zone del comune di Montichiari muove:

1 - da considerazioni legate al grado di appetibilità, correlato ad un serie di criteri quali la distanza da centri urbani, la vicinanza ad importanti arterie stradali, la viabilità limitrofa ecc.

2- delle informazioni assunte dagli Uffici Tecnico e Tributi nell'ambito dello svolgimento delle proprie funzioni, tenuto altresì conto delle istanze promosse dai contribuenti.

Sono state così individuate la zona di maggiore e minore pregio artigianale in termini di appetibilità risultate rispettivamente quella della Fascia d'Oro (n. 1) e quella del Centro (n.8).

Partendo dalle indicazioni del Listino, l'Ufficio ritiene di discostarsi dalle medesime (il Listino indica per il centro "Montichiari - Borgosotto" e per le zone fuori dal centro "Vighizzolo, Rò, S. Antonio, S. Bernardino e Novagli") partendo dalla determinando i seguenti fattori correttivi complessivi:

tabella 2b

1) Fasciad'Oro	110,0%	della stima di B – tabella 1b
2) Vighizzolo	90,0%	della stima di B – tabella 1b
3) Campagnoli-Teotti	90,0%	della stima di B – tabella 1b
4) Chiarini Boschetti	90,0%	della stima di B – tabella 1b
5) Novagli	95,0%	della stima di B – tabella 1b
6) Trivellini- Bredazzane- S. Antonio/ S. Giustina	90,0%	della stima di B – tabella 1b
7) Ro -S.Bernardino	90,0%	della stima di B – tabella 1b
8) Centro	100,0%	della stima di A – tabella 1b

### Valore

Il valore a cui ci si intende riferire nel prosieguo per dedurre le stime elementari è quello medio. Normalmente i valori minimo e massimo del Listino si discostano da quello medio per circa il 13÷14% in ambito residenziale e per circa il 10÷11% in ambito produttivo.

In via semplificativa si può assumere uno scostamento di  $\pm 14\%$  in ambito residenziale e  $\pm 11\%$  in ambito produttivo.

Gli scostamenti dal valore medio saranno determinati in sede applicativa in ragione delle diverse caratteristiche che ciascuna area presenta rispetto alle caratteristiche medie della zona estimativa.

Si assume pertanto che i coefficienti di incremento o di decremento attribuibili alle singole caratteristiche agiscano pertanto in modo combinato affinché:

- quando siano tutti decrementativi, il valore medio sia ridotto sino al valore minimo del listino (-14% in ambito residenziale e -11% in ambito produttivo rispetto al valore medio);
- quando siano tutti incrementativi, il valore medio sia aumentato sino al valore massimo del listino (+14% in ambito residenziale e +11% in ambito produttivo rispetto al valore medio).

### Caratteristiche

Nella valutazione di un'area fabbricabile (o ambito urbanistico come geometricamente definito dal poligono riportato nella cartografia dello strumento urbanistico) vengono prese in considerazione le caratteristiche desunte direttamente dal Listino:

- A. Caratteristiche che, in sede di accertamento, vengono valutate in termini di scostamento dal livello prevalente in zona e generano un fattore riduttivo o incrementativo.
  - a. contesto tipologico
  - b. contesto sociale
  - c. inquinamento acustico, atmosferico, elettromagnetico
  - d. caratteristiche geotecniche
  - e. pendenza terreno
  - f. ubicazione
  - g. affaccio su area pubblica
  - h. pregio del panorama
  - i. dotazione parcheggi pubblici
  - j. servizi, trasporti e connessioni viarie

- B. Caratteristiche che, in sede di accertamento, vengono valutate in termini di costi da sottrarre al valore (costi di adattamento area)
- a. necessità livellamento terreno
  - b. bonifica ambientale

*Unità di misura e parametri*

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

Lo strumento urbanistico esprime la capacità edificatoria in mq di Superficie Lorda edificabile per ogni mq di area fondiaria o territoriale edificabile.

I parametri urbanistici richiamati nello strumento di pianificazione locale, riferiti all'Allegato B alla DGR del 24 ottobre 2022 n. XI/695, sono i seguenti:

<b>ST</b> Superficie territoriale	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
<b>SF</b> Superficie fondiaria	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
<b>SCOP</b> Superficie coperta	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
<b>IT</b> Indice di edificabilità territoriale	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.
<b>IF</b> Indice di edificabilità fondiaria	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.
<b>SL</b> Superficie lorda	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
<b>SA</b> Superficie accessoria	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività</li> </ul>

	<p>imprenditoriale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>• i volumi tecnici;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.</li> </ul>
<b>AU</b> Altezza urbanistica	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico, la quale con le presenti norme assume valore di 3,00 mt, salvo che per i sottotetti abitabili per i quali sarà da considerare "l'altezza utile".
<b>VU</b> Volume urbanistico	<p>Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la "superficie lorda-SL" per "l'altezza urbanistica - AU"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Per gli edifici interni ai Nuclei di Antica Formazione e per gli edifici storici dismessi dall'attività agricola il volume è ricavato da prodotto della "superficie coperta - SCOP" per "l'altezza lorda";</li> <li>• Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PGT (dicembre 2013) con destinazione diversa dalla residenza, qualora l'altezza reale del piano sia superiore a mt. 3,00, il volume urbanistico sarà determinato moltiplicando la "superficie coperta - SCOP" per "l'altezza lorda".</li> </ul>

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.

È pertanto necessario convertire la stima delle aree residenziali da €/m<sup>3</sup> in €/m<sup>2</sup> di SL e la stima delle aree produttive da €/m<sup>2</sup> di area in €/m<sup>2</sup> di SL.

Nel caso delle aree residenziali il fattore di conversione è pari a 3, come da definizione di AU e VU sopra riportate.

Nel caso delle aree produttive, il listino ProBrixia presuppone un indice  $U_f = 60\%$  e rapporto di copertura  $R_c = 50\%$ . I valori di riferimento delle aree produttive possono essere espressi in €/m<sup>2</sup>SL applicando al valore di listino in €/m<sup>2</sup>Area un fattore di conversione pari a 1,67 m<sup>2</sup>Area/m<sup>2</sup>SL (pari all'inverso di 60%).

Risulta quindi il seguente quadro di riferimento di **valori medi** applicabili al Comune di Montichiari:

tabella 3a

Zona	Aree urbanizzate residenziali				
	adattamento sulla stima di riferimento		stima di riferimento da adattare €/m <sup>3</sup>	conv. in m <sup>2</sup> SL/m <sup>3</sup>	Media arrot.
1) Fasciad'Oro	100,0%	B	105,00	3,0	€/mqSL 315,00
2) Vighizzolo	95,3%	A	109,60	3,0	€/mqSL 329,00
3) Campagnoli-Teotti	93,4%	A	107,40	3,0	€/mqSL 322,00
4) Chiarini Boschetti	97,4%	A	112,00	3,0	€/mqSL 336,00
5) Novagli	94,4%	A	108,60	3,0	€/mqSL 326,00
6) Trivellini- Bredazzane- S. Antonio/ S. Giustina	92,9%	A	106,80	3,0	€/mqSL 320,00
7) Ro -S.Bernardino	94,8%	A	109,00	3,0	€/mqSL 327,00
8) Centro	100,0%	A	115,00	3,0	€/mqSL 345,00



tabella 3b

Zona	Aree urbanizzate produttive					
	adattamento sulla stima di riferimento		stima di riferimento da adottare €/m <sup>2</sup> Area	conv. in m <sup>2</sup> SL/m <sup>2</sup> Area	u.m	Media arrot.
1) Fasciad'Oro	110,0%	B	110,00	1,67	€/mqSL	184,00
2) Vighizzolo	90,0%	B	90,00	1,67	€/mqSL	150,00
3) Campagnoli-Teotti	90,0%	B	90,00	1,67	€/mqSL	150,00
4) Chiarini Boschetti	90,0%	B	90,00	1,67	€/mqSL	150,00
5) Novagli	95,0%	B	95,00	1,67	€/mqSL	159,00
6) Trivellini- Bredazzane- S. Antonio/ S. Giustina	90,0%	B	90,00	1,67	€/mqSL	150,00
7) Ro -S.Bernardino	90,0%	B	92,50	1,67	€/mqSL	154,00
8) Centro	100,0%	A	90,00	1,67	€/mqSL	150,00

## **Classificazione urbanistica del territorio ai fini estimativi – Ambiti e Destinazioni d’uso**

Le stime di riferimento generali sin qui 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. Un approccio di pianificazione di maggior dettaglio, sotto il profilo estimativo impone la determinazione di una stima specifica che consideri 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.

In assenza di indicazioni particolari rilevanti ai fini estimativi, il Comune di Montichiari opera gli accertamenti considerando l’applicazione della destinazione d’uso prevalente desumibile dalla norma urbanistica locale.

Le destinazioni d’uso previste dal Piano di Governo del Territorio e oggetto della definizione delle stime di riferimento sono le seguenti<sup>1</sup>:

---

<sup>1</sup> (\*) Le destinazioni contrassegnate con asterisco non vengono considerate nell’ambito della presente relazione

- A. Destinazione Residenziale
  - A1 residenze
- B. Destinazione Turistica - ricettiva
  - B1 strutture ricettive alberghiere
  - B2 ostelli per la gioventù
  - B3 villaggi turistici e campeggi
  - B4 aree di sosta
- C. Destinazione Commerciale e Pubblici esercizi
  - C1 esercizi di vicinato - SV <=250mq
  - C2 media struttura di vendita - 251mq < SV <= 2500mq
  - C3 grande struttura di vendita - SV > 2500mq
  - C4.1 centro commerciale
    - C4.1.1 centro commerciale aggregato
    - C4.1.2 centro commerciale multifunzionale
    - C4.1.3 factory outlet centre (FOC)
  - C4.2 parchi commerciali
  - C5 commercio all'ingrosso
  - C6 esercizio di spaccio aziendale
  - C7 distributori di carburante
  - C8 vendita di merci ingombranti
  - C9.1 Pubblici esercizi - Phone center
  - C9.2 Pubblici esercizi - attività di somministrazione e bevande
  - C9.3 Pubblici esercizi - attività di pubblico spettacolo
- D. Destinazione Produttiva e Direzionale
  - D1 artigianato e industria
    - D1.1 logistica e autotrasporti
  - D2 artigianato di servizio
  - D3 uffici e studi professionali
- E. Destinazione Agricola\*
  - E1 residenza agricola
  - E2 attrezzature e infrastrutture produttive
  - E3.1 allevamenti zootecnici famigliari
  - E3.2 allevamenti zootecnici non famigliari
  - E4 agriturismo
  - E5 orto-floro-vivaismo
  - E6 serre
- F. Destinazione interesse generale\*
  - SM Attrezzature civiche e amministrative
  - FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali
  - SA aree per attrezzature sociali
  - SC Aree per attrezzature culturali
  - ERP Servizi di edilizia sociale
  - SF aree per attrezzature scolastiche
  - ST Servizi e impianti tecnologici
  - P1 Parcheggi pubblici PP1
  - P2 Parcheggi privati PP2
  - R Attrezzature religiose
  - FS Attrezzature sanitarie
  - SP Attrezzature sportive
  - SG Attrezzature per servizi generali
  - V Spazi a verde

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

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.

### Criteri per la determinazione delle stime elementari

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-Ricettiva<sup>2</sup>, Commerciale e Direzionale a quella d'uso residenziale riparametrando, i valori delle aree proposti dal Listino, opportunamente corretti come indicato in Tabella 2a, in funzione:

1- delle informazioni assunte dagli Uffici Tecnico e Tributi nell'ambito dello svolgimento delle proprie funzioni, tenuto altresì conto delle istanze promosse dai contribuenti;

2- dei valori anche di immobili nuovi rilevati da enti o istituzioni a carattere provinciale e/o nazionale e dell'incidenza del valore dell'area su di essi (il che garantisce la congruità dei dati in rapporto ai valori reperiti in altri Comuni).

A. Categoria Residenziale	100%	della stima di riferimento residenziale
B. Categoria Turistica-Ricettiva	100%	della stima di riferimento residenziale
C. Categoria Commerciale	105%	della stima di riferimento residenziale
D. Categoria Produttiva	100%	della stima di riferimento produttiva
D. Categoria Direzionale	95%	della stima di riferimento residenziale
E. Categoria Agricola	100%	della stima di riferimento agricola

Per stabilire ora la stima elementare di ogni singola destinazione d'uso appartenente ad ognuna delle categorie funzionali, 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. La differenziazione dei coefficienti si muove all'interno di ciascuna categoria funzionale (macrocategoria) sulle seguenti valutazioni:

In ambito Turistico-ricettivo, sono distinte :

- la sub-destinazione B2- ostelli per la gioventù, strutture ricettive per il soggiorno e il pernottamento, per periodi limitati, dei giovani e dei loro accompagnatori, gestite, in forma diretta o indiretta, da enti, privati o associazioni, che anche per redditività hanno una valenza inferiore rispetto a quelle per attività ricettiva in senso stretto B1- alberghi o hotel / motel, esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori .

<sup>2</sup> Le aree con destinazione Turistico-ricettiva sono assimilabili ad aree con destinazione residenziale piuttosto che produttiva in senso stretto, potendosi edificare, oltre a fabbricati ricettivi (alberghi) anche fabbricati di tipo abitativo (residenze turistiche).

- la sub-destinazione B3- villaggi turistici e campeggi, aree che nel contesto territoriale di Montichiari hanno scarsa richiesta oltre che un basso indice edificatorio;
- la sub-destinazione B4- aree di sosta, aree che nel contesto territoriale di Montichiari hanno scarsa richiesta spesso prive di indice edificatorio.

In ambito Commerciale e pubblici servizi, sono distinte :

- la sub-destinazione C7- distributori di carburante, aree che hanno generalmente indice edificatorio inferiore rispetto a quelle commerciali e presentare carattere di precarietà quindi valenza inferiore rispetto a quelle per attività ricettiva in senso stretto B1- alberghi o hotel / motel, esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori;
- la sub-destinazione C8- vendita di merci ingombranti, aree per merci non immediatamente amovibili e a consegna differita (es. autoveicoli, motoveicoli, natanti e relativi accessori; legnami; materiali per l'edilizia; mobili; veicoli e mezzi a motore per utilizzo agricolo ecc ) hanno una valenza evidentemente inferiore rispetto a quelle per attività commerciali propriamente dette che a parità di spazio possono contenere merci di valore specifico ben più elevato.

<b>Fattori di conversione</b>					
da applicare alle stime unitarie di riferimento per ricavare la stima unitaria delle singole destinazioni d'uso					
Destinazione Sub - destinazione	Descrizione sintetica	stima	Fattore di conversione della categoria destinazione d'uso	Fattore di conversione della sub destinazione d'uso	Fattore di conversione complessivo
A1	residenze;	R	100%	100%	<b>100%</b>
B1	alberghi o hotel / motel;	R	100%	100%	<b>100%</b>
B2	ostelli della gioventù;	R	100%	50%	<b>50%</b>
B3	villaggi turistici e campeggi;	R	100%	30%	<b>30%</b>
B4	aree di sosta.	R	100%	20%	<b>20%</b>
C1	esercizi di vicinato - SV <=250 mq	R	105%	100%	<b>105%</b>
C2	centro commerciale;	R	105%	100%	<b>105%</b>
C3	centro commerciale aggregato;	R	105%	100%	<b>105%</b>
C4.1	centro commerciale;	R	105%	100%	<b>105%</b>
C4.1.1	centro commerciale aggregato;	R	105%	100%	<b>105%</b>
C4.1.2	centro commerciale multifunzionale	R	105%	100%	<b>105%</b>
C4.1.3	Factory Outlet Centre;	R	105%	100%	<b>105%</b>
C4.2	parchi commerciali;	R	105%	100%	<b>105%</b>
C5	commercio all'ingrosso;	R	105%	100%	<b>105%</b>
C6	esercizio di spaccio aziendale;	R	105%	100%	<b>105%</b>
C7	distributori di carburante;	R	105%	30%	<b>32%</b>
C8	vendita di merci ingombranti;	R	105%	50%	<b>53%</b>
C9.1	pubblici esercizi -Phone center;	R	105%	100%	<b>105%</b>
C9.2	pubblici esercizi – Attività di somministrazione alimenti e bevande;	R	105%	100%	<b>105%</b>
C9.3	pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo.	R	105%	100%	<b>105%</b>
D1	artigianato e industria	P	100%	100%	<b>100%</b>
D1.1	logistica e autotrasporti;	P	100%	100%	<b>100%</b>
D2	artigianato di servizio;	P	100%	100%	<b>100%</b>
D3	uffici/studi professionali;	R	95%	100%	<b>95%</b>
E	area agricola	A	100%	100%	<b>100%</b>



## Stime elementari unitarie di riferimento

Le stime elementari unitarie di riferimento sono riportate nelle seguenti esposizioni tabellari.

Stima Aree Edificabili Urbanizzate in €/m <sup>2</sup> SL										
Destinazioni / sub-destinazioni		stima	1) Fascia d'Oro	2) Vighizzolo	3) Campagnoli - Teotti	4) Chianini Boschetti	5) Novagli	6) Trivellini- Bredazzane- S. Antonio/ S. Giustina	7) Ro -S.Bernardino	8) Centro
A1	residenze;	R	315	329	322	336	326	320	327	345
B1	alberghi o hotel / motel;	R	315	329	322	336	326	320	327	345
B2	ostelli della gioventù;	R	158	165	161	168	163	160	164	173
B3	villaggi turistici e campeggi;	R	95	99	97	101	98	96	98	104
B4	aree di sosta.	R	63	66	64	67	65	64	65	69
C1	esercizi di vicinato - SV <=250 mq	R	331	345	338	353	342	336	343	362
C2	media struttura di vendita - 251 mq < SV <= 2500 mq	R	331	345	338	353	342	336	343	362
C3	grande struttura di vendita - SV > 2500 mq	R	331	345	338	353	342	336	343	362
C4.1	centro commerciale;	R	331	345	338	353	342	336	343	362
C4.1.1	centro commerciale aggregato;	R	331	345	338	353	342	336	343	362
C4.1.2	centro commerciale multifunzionale	R	331	345	338	353	342	336	343	362
C4.1.3	Factory Outlet Centre;	R	331	345	338	353	342	336	343	362
C4.2	parchi commerciali;	R	331	345	338	353	342	336	343	362
C5	commercio all'ingrosso;	R	331	345	338	353	342	336	343	362
C6	esercizio di spaccio aziendale;	R	331	345	338	353	342	336	343	362
C7	distributori di carburante;	R	99	104	101	106	103	101	103	109
C8	vendita di merci ingombranti;	R	165	173	169	176	171	168	172	181
C9.1	pubblici esercizi -Phone center;	R	331	345	338	353	342	336	343	362
C9.2	pubblici esercizi – Attività di somminist. di alimenti e bevande;	R	331	345	338	353	342	336	343	362
C9.3	pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo.	R	331	345	338	353	342	336	343	362
D1	artigianato e industria	P	184	150	150	150	159	150	154	150
D1.1	logistica e autotrasporti;	P	184	150	150	150	159	150	154	150
D2	artigianato di servizio;	P	184	150	150	150	159	150	154	150
D3	uffici/studi professionali;	R	299	313	306	319	310	304	311	328
E	area agricola <sup>3</sup>	A	10,75	10,75	10,75	10,75	10,75	10,75	10,75	10,75
		A	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00

<sup>3</sup> Il valore è espresso in €/m<sup>2</sup> di Area di sedime ed è indicato ai soli fini urbanistici (vedi paragrafo successivo).

## Aree agricole

**Ai soli fini urbanistici per la determinazione del contributo dovuto dal promotore immobiliare per la realizzazione dello standard di qualità** che il Piano di Governo del Territorio in procinto di essere approvato definitivamente alla data di stesura della presente relazione ha espressamente indicato nelle proprie Norme Tecniche di Attuazione, è necessario fissare un valore dell'area agricola al momento dell'approvazione del citato PGT. In analogia al criterio utilizzato per le aree di altra destinazione, si fa riferimento al listino dei prezzi del mercato immobiliare della Provincia di Brescia più recente, indicativo per determinare le stime dal 1 gennaio 2023.

Il listino determina tre stime di riferimento per aree agricole riferita ad un unico ambito più esteso rispetto a quello del territorio comunale, entro il quale il medesimo è ricompreso.

Regione Agraria 14A (Pianura Bresciana Orientale): Bagnolo Mella, Borgosatollo, Castenedolo, Flero, Ghedi, Mazzano, Montichiari, Montirone, Poncarale.

## Valori unitari di riferimento Listino Borsa Immobiliare

Il Listino della Borsa Immobiliare della Provincia di Brescia, in riferimento alle quotazioni registrate tra il maggio 2021 e il maggio 2022, quindi utilizzabili dall'1 gennaio 2023, esprime le seguenti stime di riferimento:

tabella 4a

Regione Agraria 14 - sub. regione A		Aree agricola			
		u.m.	Min	Max	Media
1	Seminativo irriguo	€/m2	8,50	13,00	<b>10,75</b>
2	Seminativo non irriguo	€/m2	7,00	11,00	<b>9,00</b>
3	Vigneto	€/m2	10,00	14,50	12,25

Al fini della determinazione del valore unitario di riferimento il Comune di Montichiari non ritiene di procedere precisando ulteriormente la suddivisione del territorio ai fini estimativi determinata dal listino della Borsa Immobiliare di Brescia, quindi fare riferimento all'intero territorio comunale.

## Valori unitari di riferimento per il Comune di Montichiari - criteri - stima elementare

Partendo dalle indicazioni del Listino e considerate:

- 1 - la relativa omogeneità dei terreni in riferimento agli aspetti di coltura prevalente;
- 2- le informazioni assunte dagli Uffici Tecnico e Tributi nell'ambito dello svolgimento delle proprie funzioni;

l'Ufficio ritiene di non discostarsi dalle indicazioni del Listino e di stabilire il seguente valore unitario di riferimento:

tabella 5a

Seminativo irriguo	100,0%	della stima " <i>Seminativo irriguo</i> " – tabella 4a	€ 10,75
Seminativo non irriguo	100,0%	della stima " <i>Seminativo non irriguo</i> " – tabella 4a	€ 9,00

### *Significato delle stime di riferimento*

Poiché le stime sono desunte dal listino della Borsa Immobiliare di Brescia, per esse valgono le assunzioni e le condizioni - indicati al paragrafo "Caratteristiche che influenzano il valore immobiliare" - inerenti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobiliare.

### *Valore*

Il valore a cui ci si intende riferire è quello medio. Si rileva che i valori minimo e massimo del Listino si discostano da quello medio per circa il  $\pm 22\%$ ; si assume detto scostamento.

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

Si assume pertanto che i coefficienti di incremento o di decremento attribuibili alle singole caratteristiche agiscano pertanto in modo combinato affinché:

- quando siano tutti decrementativi, il valore medio sia ridotto sino al valore minimo del listino:  $-22\%$  in rispetto al valore medio;
- quando siano tutti incrementativi, il valore medio sia aumentato sino al valore massimo del listino:  $+22\%$  rispetto al valore medio.

### *Caratteristiche*

Nella valutazione di un'area agricola vengono prese in considerazione le caratteristiche desunte direttamente dal Listino:

- Caratteristiche che vengono valutate in termini di scostamento dal livello medio e generano un fattore riduttivo o incrementativo.
  - a. aspetti morfologici e stratigrafici;
  - b. pendenza e orientamento;
  - c. aspetti di posizione;
  - d. ubicazione;
  - e. servizi e trasporti;
  - f. contesto ambientale;
  - g. inquinamento;
  - h. bonifiche ambientali
  - i. aspetti tipologici.

## **Criteria per la valutazione delle aree fabbricabili (Ambiti)**

La presente stima, tratta delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell' Imposta Municipale Propria (IMU).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla Legge di bilancio n. 160/2019 e dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile I.C.I. e/o IMU per tali immobili:

- che l'edificabilità è subordinata all'inserimento nel Piano di Governo del Territorio;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non compromette la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà 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.

Per completezza di trattazione si svolgono le seguenti, ulteriori osservazioni:

- non possono essere considerate fabbricabili quelle aree che risultano essere assoggettate dagli strumenti urbanistici a vincolo di inedificabilità;
- durante il periodo della effettiva utilizzazione edificatoria (per costruzione; per demolizione e ricostruzione; per esecuzione di lavori di recupero edilizio), il suolo interessato deve, comunque, essere considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici. Ciò, in forza della "finzione" giuridica contemplata nel sesto comma dello articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992".

### **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, la stima unitaria corrisponde alla 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:

$$Vu = \sum_0^i Su_i * f_i$$

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.

### **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.

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

---

<sup>4</sup> Ad esempio: Si assuma di voler determinare il valore unitario  $Vu$  di un ambito a prevalente destinazione residenziale posto in zona 2) Vighizzolo, la cui capacità edificatoria sia espressa nelle NTA ( riconvertita da  $m^3$  in  $m^2$  di SL), in cui sono previste le tre destinazioni d'uso A1- residenza, C1 - esercizi di vicinato - SV <=250 mq, D3 - uffici/studi professionali nella misura rispettiva del 60%, del 30% e del 10% della capacità edificatoria.

Dalla tabella delle stime elementari di riferimento per ambiti con CE a volume si desumono i rispettivi valori in €/m<sup>2</sup> 329, €/m<sup>2</sup> 345 e €/m<sup>2</sup> 313. Il valore unitario dell'ambito è:

$$Vu = \text{€/m}^2 329 \times 60\% + \text{€/m}^2 345 \times 30\% + \text{€/m}^2 313 \times 10\% = \text{€/m}^2 332,20$$

Nel caso in cui la CE dell'ambito fosse espressa in m<sup>2</sup>SL, i valori elementari vanno desunti dalla tabella per ambiti a SL (utilizzo fondiaria).

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. Esemplicando, se in un Ambito a destinazione prevalente residenziale si considera l'utilizzo della sola destinazione d'uso A1) residenza, la stima unitaria elementare ad essa qui attribuita –espressa ad esempio in €/m<sup>2</sup>- è anche la stima unitaria di riferimento dell'intero Ambito.

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

un domani immettere sul mercato il bene al prezzo corrispondente alla stima di un'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.

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.

#### *Criteri operativi*

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

$$V_c = \frac{(V + O_{sc} - \sum_0^i K(i))}{(1+r)^n} \quad (A)$$

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);
- $O_{sc}$  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 eventuali opere aggiuntive;

- $Kop$ , costi per standard di qualità;
- $Kp$ , costi accessori (progettazione, amministrativi, legali)
- $Km$ , 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 eventualmente, 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 (nella fattispecie BTP a 3 anni). Per il 2023 è stimato nel 2%, calcolato sulla base della media dei rendimenti dell'anno 2022;
- 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 2023 è qui stimato nel 4%;
  - 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 2023 è qui stimato nello 1%;
  - Il rischio di sistema, che comprende gli imprevisti di natura normativa, amministrativa ed ambientale; per il 2023 è qui stimato nello 0%;

E' possibile quindi ipotizzare, per il 2023, un tasso di attualizzazione del 7%.

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 ad effettuare la 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  $K_u$  massimi per metro quadro di area realizzabile che il Comune di Montichiari assumerà nello sviluppo dell'algoritmo di calcolo per la valutazione dei suddetti costi, al 1° gennaio 2023, sono i seguenti:

Zona		Costi unitari opere UU		
		u.m.	viabilità	verde
<b>1</b>	<b>Fascia d'oro</b>	€/m <sup>2</sup>	<b>140</b>	<b>30</b>
<b>2</b>	<b>Vighizzolo</b>	€/m <sup>2</sup>	<b>140</b>	<b>30</b>
<b>3</b>	<b>Campagnoli - Teotti</b>	€/m <sup>2</sup>	<b>140</b>	<b>30</b>
<b>4</b>	<b>Chiarini - Boschetti</b>	€/m <sup>2</sup>	<b>140</b>	<b>30</b>
<b>5</b>	<b>Novagli</b>	€/m <sup>2</sup>	<b>140</b>	<b>30</b>
<b>6</b>	<b>Trivellini - Bredazzane - S. Antonio - S. Giustina</b>	€/m <sup>2</sup>	<b>140</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Rò - S. Bernardino</b>	€/m <sup>2</sup>	<b>140</b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Centro</b>	€/m <sup>2</sup>	<b>140</b>	<b>30</b>

Ai fini della determinazione del costo di realizzazione della viabilità, si presuppone che l'incidenza delle aree ad essa destinate sia pari al 10% della superficie del comparto.

Le stime sono determinate nell'ipotesi -stabilita dalla norma- di cessione totale delle aree. L'eventuale monetizzazione non rileva ai fini estimativi in quanto essa, laddove fosse attuata, sarebbe pari all'utilità ritratta dal promotore per la mancata cessione, ma rileva ai fini finanziari.

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 a partire dall'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 *Km* delle monetizzazioni delle aree non cedute e il costo *Kop* delle perequazioni sostenuto interamente alla stipula della convenzione;
- il cumulo del costo delle opere *Kui, Kuiu, Kuiii* 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 contabile da presentarsi nei modi previsti dai regolamenti attuativi del Codice dei Contratti.
- il cumulo dei costi accessori *Kp* nella misura fissa del 15% (per l'anno 2023) dei costi sostenuti per le opere;

L'ammontare delle opere scomputabili *Osc* 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 *Vc* dell'Ambito soggetto a Convenzione.

Dividendo il valore trovato per la Capacità Edificatoria complessiva, si ricava il Valore unitario *Vcu*.

Qualora il contribuente posseda 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 €/m<sup>2</sup> 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 **2023** ai fini I.M.U.

- Il valore di un'area fabbricabile è determinato in ragione della capacità edificatoria posseduta e della stima di riferimento connessa alla destinazione d'uso ammessa;
- le stime elementari derivano da un'elaborazione delle stime offerte dal Listino della Borsa Immobiliare della Provincia di Brescia riferite ad aree urbanizzate;
- 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 assegnabile;
- nel caso in cui l'area sia soggetta alla preventiva stipula di una Convenzione Urbanistica che ne regoli la successiva trasformazione, la stima 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'area da trasformare non sia ancora stata convenzionata, i costi da sostenere saranno riferiti alle quadro normativo del 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.

Montichiari, 14 giugno 2023

Il tecnico

Ing. Enrico Bersini

## Sommario

Premessa .....	2
Metodologia .....	2
Andamento del mercato immobiliare .....	3
Mercato residenziale.....	3
Mercato produttivo, terziario e commerciale.....	7
Fonti.....	12
Valori di scambio rilevati mediante indagini dirette.....	12
Valori di scambio rilevati da enti o istituzioni a carattere provinciale.....	13
Valori unitari di riferimento Listino Borsa Immobiliare .....	13
Zone omogenee ai fini estimativi.....	14
Valori unitari di riferimento per il Comune di Montichiari .....	15
Classificazione urbanistica del territorio ai fini estimativi – Ambiti e Destinazioni d’uso .....	20
Ambiti .....	20
Destinazioni d’uso .....	20
Determinazione delle stime elementari unitarie di riferimento per destinazione d’uso .....	22
Criteri per la determinazione delle stime elementari.....	22
Stime elementari unitarie di riferimento .....	24
Aree agricole .....	25
Valori unitari di riferimento Listino Borsa Immobiliare .....	25
Valori unitari di riferimento per il Comune di Montichiari - stima elementare .....	25
Criteri per la valutazione delle aree fabbricabili (Ambiti) .....	27
Aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo diretto.....	28
Aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo convenzionato .....	28
Riepilogo.....	33