

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 **2018** ai fini I.M.U.

Premessa

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

La data di riferimento della stima è il 1° gennaio 2018.

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

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

Metodologia

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

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

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

Fonti

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

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 scambi 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 Pro Brixia (Camera di Commercio di Brescia) i dati forniti da diverse agenzie immobiliari. Si fa riferimento al listino dei prezzi del mercato immobiliare della Provincia di Brescia nel periodo ottobre 2017 – aprile 2018 indicativo per determinare per le stime dal 1 gennaio 2018.

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

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

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

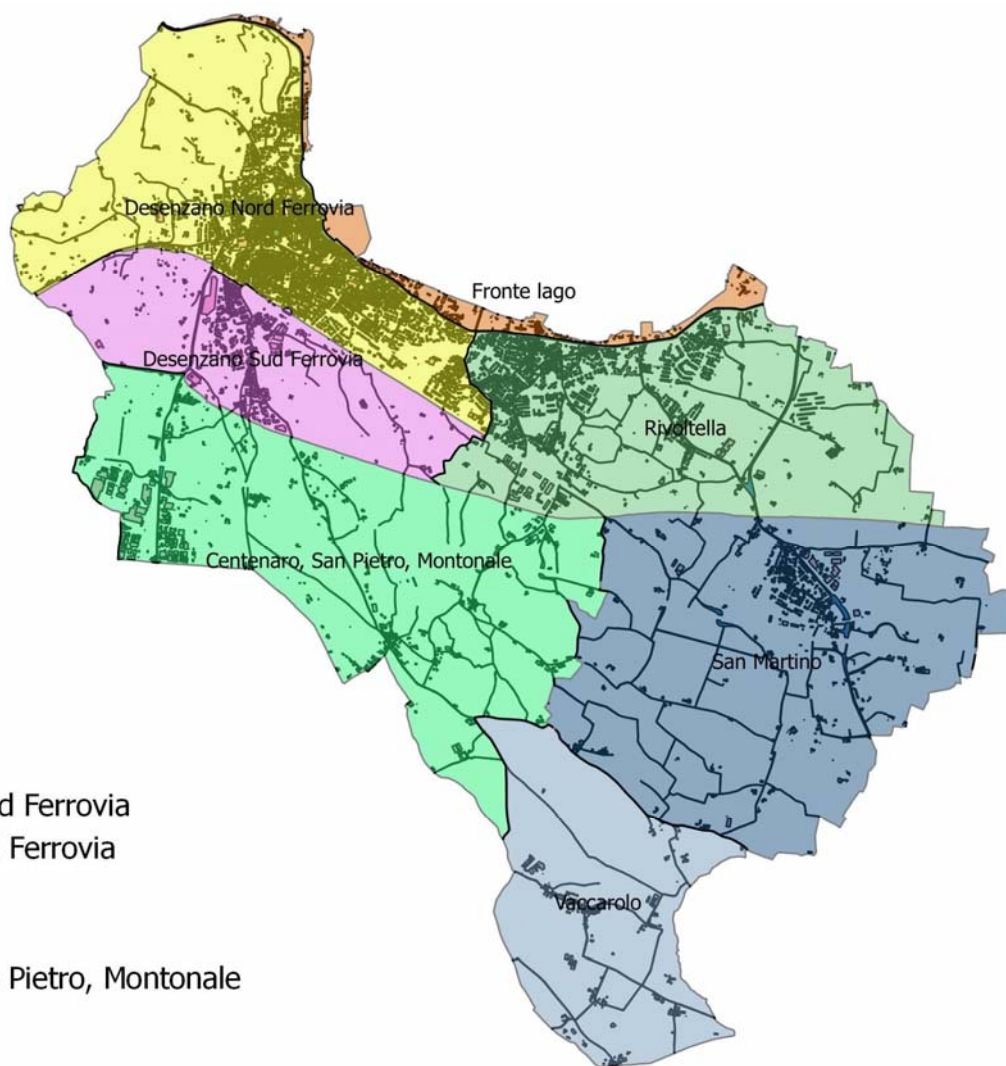
Il Listino non fornisce l'individuazione grafica di tali zone.

Suddivisione del territorio in zone omogenee ai fini estimativi

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

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

Le zone sono graficamente individuate nella figura seguente.



Legenda

Zone Estimative

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

Valori unitari di riferimento Listino Borsa Immobiliare

Riferendoci al Listino della Borsa Immobiliare della Provincia di Brescia, come sopra specificato, nelle diverse zone, risultano all'1 gennaio 2018 le seguenti stime di riferimento:

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

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

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

San Martino		Minimo	Massimo
Aree residenziali	€/mc	190	250
Aree produttive	€/mq	120	150

Centenaro, San Pietro, Montonale		Minimo	Massimo
Aree residenziali	€/mc	160	210
Aree produttive	€/mq	120	150

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

Variazioni % 2018/2017 sul valore medio

	Residenziali	Produttive
Desenzano	0%	0%
Fronte Lago	0%	-
Rivoltella	0%	0%
San Martino	-6,5%	0%
Centenaro, San Pietro, Montonale	-12%	0%
Vaccarolo	0%	0%

Significato delle stime di riferimento

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

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

Valori unitari di riferimento per il Comune di Desenzano

Zone estimative

Aree residenziali

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

La suddivisione della zona Desenzano in parte a nord della ferrovia e in parte a sud della ferrovia muove dalla considerazione che la seconda mostra caratteristiche di appetibilità intermedie fra la zona Desenzano Nord Ferrovia a nord e Centenaro a sud. Esse risultano di poco inferiori a quelle attribuibili alla frazione di Rivoltella e pertanto le stime residenziali della parte a sud della ferrovia sono ricavate diminuendo del 10% le stime attribuite alla frazione di Rivoltella.

Inoltre, sulla scorta delle informazioni assunte dagli Uffici Tecnico e Tributi nell'ambito dello svolgimento delle proprie funzioni, tenuto altresì conto delle istanze promosse dai contribuenti, l'Ufficio ritiene di discostarsi dalle indicazioni del Listino riducendo progressivamente le stime di riferimento dalle zone più interne verso quelle a lago, senza peraltro intervenire sulle zone Fronte Lago e Centenaro, determinando perciò i seguenti fattori correttivi complessivi:

- **Desenzano nord ferrovia** 80% della stima unitaria Listino per Desenzano
- **Desenzano sud ferrovia** 90% della stima unitaria Listino per Rivoltella
- **Fronte Lago** 100% della stima unitaria Listino
- **Rivoltella** 85% della stima unitaria Listino
- **San Martino** 95% della stima unitaria Listino
- **Centenaro, San Pietro, Montonale** 100% della stima unitaria Listino
- **Vaccarolo** 100% della stima unitaria Listino

Aree produttive

Per quanto invece attiene alle zone produttive, si ritiene di operare una riduzione di 1/6 delle stime di listino e di allineare Rivoltella a Desenzano.

- **Desenzano nord ferrovia** 5/6 della stima unitaria Listino - Desenzano
- **Desenzano sud ferrovia** 5/6 della stima unitaria Listino - Desenzano
- **Fronte Lago** 5/6 della stima unitaria Listino
- **Rivoltella** 5/6 della stima unitaria Listino - Desenzano
- **San Martino** 5/6 della stima unitaria Listino
- **Centenaro, San Pietro, Montonale** 5/6 della stima unitaria Listino
- **Vaccarolo** 5/6 della stima unitaria Listino

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 si discostano da quello medio per circa il 15%.

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

I coefficienti di incremento o di decremento attribuibili alle singole caratteristiche agiscono in modo combinato affinché:

- quando siano tutti decrementativi, il valore medio sia ridotto sino al valore minimo del listino (- 15% circa del valore medio);
- quando siano tutti incrementativi, il valore medio sia aumentato sino al valore massimo del listino (+15% circa del 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.
 - contesto tipologico
 - contesto sociale
 - inquinamento acustico, atmosferico, elettromagnetico
 - caratteristiche geotecniche
 - pendenza terreno
 - ubicazione
 - affaccio su area pubblica
 - pregio del panorama
 - dotazione parcheggi pubblici
 - 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)
 - necessità livellamento terreno
 - bonifica ambientale

Unità di misura

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

Lo strumento urbanistico esprime la capacità edificatoria in due opzioni:

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

Dal momento che il valore risulta dal prodotto della capacità edificatoria per la stima unitaria, è opportuno esprimere sin da subito le stime unitarie di riferimento nell'unità di misura idonea. In particolare è necessario convertire la stima delle aree produttive in €/m2Slp per le quali il listino presuppone un indice $U_f = 60\%$ e rapporto di copertura $R_c = 50\%$.

I valori di riferimento delle aree produttive possono essere espressi in €/m2Slp applicando al valore di listino in €/m2AreaFondiaría un fattore di conversione pari a $1,67 \text{ m2AreaFondiaría/m2Slp}$.

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

Desenzano – nord della ferrovia		Medio
Aree residenziali	€/mc	434
Aree produttive	€/mqSlp	201

Desenzano – sud della ferrovia		Medio
Aree residenziali	€/mc	268
Aree produttive	€/mqSlp	201

Fronte Lago		Medio
Aree residenziali	€/mc	875
Aree produttive	€/mqSlp	-

Rivoltella		Medio
Aree residenziali	€/mc	298
Aree produttive	€/mqSlp	201

San Martino		Medio
Aree residenziali	€/mc	209
Aree produttive	€/mqSlp	187

Centenaro, San Pietro, Montonale		Medio
Aree residenziali	€/mc	185
Aree produttive	€/mqSlp	187

Vaccarolo		Medio
Aree residenziali	€/mc	115
Aree produttive	€/mqSlp	149

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

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

Ambiti

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

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

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

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

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

Destinazioni d'uso

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

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

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

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

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

stime di riferimento sono le seguenti¹:

Destinazione Residenziale

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

Destinazione Turistica

Ta	alberghi o hotel
Tb	residenza turistica alberghiera - RTA
Tc	alberghi diffusi
Td	condhotel
Te	case per ferie
Tf	ostelli per la gioventù
Tg	case e appartamenti per vacanza
Th	foresterie lombarde
Ti	locande
Tl	bed & breakfast
Tm	villaggi turistici
Tn	campeggi
To	aree di sosta

Destinazione Direzionale

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

Destinazione Commerciale

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

Destinazione Produttiva

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

Destinazione Agricola

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

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

Ae1* serre fisse
Ae2* serre mobili
Af* attività agrituristiche

Destinazione Servizi e tempo libero

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

Destinazione Servizi Pubblici

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

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

Unità di misura delle stime unitarie elementari di riferimento

La stima di riferimento unitaria dell'intero Ambito è correlata all'unità di misura della capacità edificatoria attribuita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

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

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

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

Criteri per la determinazione delle stime elementari

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

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

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

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

- | | | |
|---|---------------|---|
| • Categoria Residenziale | R 100% | della stima di riferimento residenziale |
| • Categoria Turistica | T 100% | della stima di riferimento residenziale |
| • Categoria Direzionale | D 100% | della stima di riferimento residenziale |
| • Categoria Commerciale | C 110% | della stima di riferimento residenziale |
| • Categoria Produttiva | P 100% | della stima di riferimento produttiva |
| • Categoria Servizi e tempo libero | S 100% | della stima di riferimento residenziale |

Per stabilire ora la stima elementare 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.

Fattori di conversione

da applicare alle stime unitarie di riferimento per ricavare la stima unitaria delle singole sub destinazioni d'uso.

sub_destinazione	descrizione	Fattore di conversione della macrodestinazione d'uso	Fattore di conversione della subdestinazione d'uso	Fattore di conversione complessivo
Ra	residenza extra agricola	1	1	100%
Rb	residenza agricola	1	0	0%
Rc	residenza extra agricola in in ambiti agricoli	1	0,75	75%
Rd	residenza di servizio	1	0,5	50%
Re	residenza non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	1	0,65	65%
Ta	alberghi o hotel	1	1	100%
Tb	residenza turistica alberghiera RTA	1	0,8	80%
Tc	alberghi diffusi	1	1	100%
Td	condhotel	1	1	100%
Te	case per ferie	1	1	100%
Tf	ostelli per la gioventù	1	0,5	50%
Tg	case e appartamenti per vacanza	1	1	100%
Th	foresterie lombarde	1	0,9	90%
Ti	locande	1	0,9	90%
Tl	bed & breakfast	1	0,9	90%
Tm	villaggi turistici	1	0,9	90%
Tn	campeggi	1	0,4	40%
To	aree di sosta	1	0,4	40%
Da	complessi per uffici	1	0,8	80%
Db	studi professionali	1	1	100%
Dc	uffici complementari ad altre attività	1	0,8	80%
Ca	esercizi di vicinato	1,1	1	110%
Cb1	media distribuzione di vendita tra 250 e 600 m2	1,1	1	110%
Cb2	media distribuzione di vendita tra 601 e 2500 m2	1,1	1	110%
Cc	grande distribuzione di vendita	1,1	1	110%
Cd	centro commerciale	1,1	1	110%
Ce	vendita di merci ingombranti	1,1	0,5	55%
Cf	pubblici esercizi	1,1	1	110%
Cg	distributori di carburante	1,1	0,35	39%
Ch	nuovi formati commerciali	1,1	1	110%
Ci	esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto	1,1	1	110%
Cl	esercizio di spaccio aziendale	1,1	0,75	83%
Pa	produttivo extra agricolo in aree agricole	1	0,75	75%
Pb	artigianato di servizio	1	1	100%
Pc	attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	1	0,65	65%
Pd	artigianato e industria	1	1	100%
Pe	attività estrattiva	1	1	100%
Pf	depositi a cielo aperto	1	0,1	10%
Sa	discoteche e sale ballo	1	0,65	65%
Sb	attrezzature culturali per lo spettacolo	1	0,5	50%
Sc	parking privati	1	0,2	20%
Sd	attrezzature sportive	1	0,65	65%
Se	attrezzature sportive spettacolari	1	0,4	40%
Sf	attrezzature per la salute	1	1	100%

Stime elementari unitarie di riferimento

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

2018- Stime Unitarie di riferimento delle sub destinazioni d'uso espresse in €/m3 In ambiti con capacità edificatoria espressa in m3 (Volume)								
sub_de- stina- zione	descrizione	Desenzano nord ferro- via	Desenzano sud ferro- via	Fronte lago	Rivoltella	San Mar- tino	Centenaro, San Pietro, Montonale	Vaccarolo
Ra	residenza extra agricola	434	268	875	298	209	185	115
Rb	residenza agricola	0	0	0	0	0	0	0
Rc	residenza extra agricola in in ambiti agricoli	326	201	656	224	157	139	86
Rd	residenza di servizio	217	134	438	149	104	92	58
Re	residenza non coerente con la dest.ne d'uso d'ambito	282	174	569	194	136	120	75
Ta	alberghi o hotel	434	268	875	298	209	185	115
Tb	residenza turistica alberghiera RTA	347	214	700	238	167	148	92
Tc	alberghi diffusi	434	268	875	298	209	185	115
Td	condhotel	434	268	875	298	209	185	115
Te	case per ferie	434	268	875	298	209	185	115
Tf	ostelli per la gioventù	217	134	438	149	104	92	58
Tg	case e appartamenti per vacanza	434	268	875	298	209	185	115
Th	foresterie lombarde	391	241	788	268	188	166	104
Ti	locande	391	241	788	268	188	166	104
Tl	bed & breakfast	391	241	788	268	188	166	104
Tm	villaggi turistici	391	241	788	268	188	166	104
Tn	campeggi	174	107	350	119	84	74	46
To	aree di sosta	174	107	350	119	84	74	46
Da	complessi per uffici	347	214	700	238	167	148	92
Db	studi professionali	434	268	875	298	209	185	115
Dc	uffici complementari ad altre attività	347	214	700	238	167	148	92
Ca	esercizi di vicinato	477	295	963	328	230	204	127
Cb1	media distribuzione di vendita tra 250 e 600 m2	477	295	963	328	230	204	127
Cb2	media distribuzione di vendita tra 601 e 2500 m2	477	295	963	328	230	204	127
Cc	grande distribuzione di vendita	477	295	963	328	230	204	127
Cd	centro commerciale	477	295	963	328	230	204	127
Ce	vendita di merci ingombranti	239	147	481	164	115	102	63
Cf	pubblici esercizi	477	295	963	328	230	204	127
Cg	distributori di carburante	167	103	337	115	80	71	44
Ch	nuovi formati commerciali	477	295	963	328	230	204	127
Ci	esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto	477	295	963	328	230	204	127
Cl	esercizio di spaccio aziendale	358	221	722	246	172	153	95
Pa	produttivo extra agricolo in aree agricole	19	19	0	19	18	18	14
Pb	artigianato di servizio	50	50	0	50	47	47	37
Pc	attività non coerente con la desti.ne d'uso d'ambito	16	16	0	16	15	15	12
Pd	artigianato e industria	25	25	0	25	23	23	19
Pe	attività estrattiva	25	25	0	25	23	23	19
Pf	depositi a cielo aperto	5	5	0	5	5	5	4
Sa	discoteche e sale ballo	282	174	569	194	136	120	75
Sb	attrezzature culturali per lo spettacolo	217	134	438	149	104	92	58
Sc	parking privati	87	54	175	60	42	37	23
Sd	attrezzature sportive	282	174	569	194	136	120	75
Se	attrezzature sportive spettacolari	174	107	350	119	84	74	46
Sf	attrezzature per la salute	434	268	875	298	209	185	115

**2018- Stime Unitarie di riferimento delle sub destinazioni d'uso espresse in €/m2Slp
In ambiti con capacità edificatoria espressa in m2Slp (Superficie lorda di pavimento)**

sub_de- stina- zione	descrizione	Desenzano nord ferro- via	Desenzano sud ferro- via	Fronte lago	Rivoltella	San Mar- tino	Centenaro, San Pietro, Montonale	Vaccarolo
Ra	residenza extra agricola	1302	804	2625	894	627	555	345
Rb	residenza agricola	0	0	0	0	0	0	0
Rc	residenza extra agricola in in ambiti agricoli	976	603	1969	670	470	416	259
Rd	residenza di servizio	651	402	1312	447	314	278	172
Re	residenza non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	846	523	1706	581	408	361	224
Ta	alberghi o hotel	1302	804	2625	894	627	555	345
Tb	residenza turistica alberghiera RTA	1042	643	2100	715	502	444	276
Tc	alberghi diffusi	1302	804	2625	894	627	555	345
Td	condhotel	1302	804	2625	894	627	555	345
Te	case per ferie	1302	804	2625	894	627	555	345
Tf	ostelli per la gioventù	651	402	1312	447	314	278	172
Tg	case e appartamenti per vacanza	1302	804	2625	894	627	555	345
Th	foresterie lombarde	1172	724	2362	805	564	500	310
Ti	locande	1172	724	2362	805	564	500	310
Tl	bed & breakfast	1172	724	2362	805	564	500	310
Tm	villaggi turistici	1172	724	2362	805	564	500	310
Tn	campeggi	521	322	1050	358	251	222	138
To	aree di sosta	521	322	1050	358	251	222	138
Da	complessi per uffici	1042	643	2100	715	502	444	276
Db	studi professionali	1302	804	2625	894	627	555	345
Dc	uffici complementari ad altre attività	1042	643	2100	715	502	444	276
Ca	esercizi di vicinato	1432	884	2888	983	690	611	380
Cb1	media distribuzione di vendita tra 250 e 600 m2	1432	884	2888	983	690	611	380
Cb2	media distribuzione di vendita tra 601 e 2500 m2	1432	884	2888	983	690	611	380
Cc	grande distribuzione di vendita	1432	884	2888	983	690	611	380
Cd	centro commerciale	1432	884	2888	983	690	611	380
Ce	vendita di merci ingombranti	716	442	1444	492	345	305	190
Cf	pubblici esercizi	1432	884	2888	983	690	611	380
Cg	distributori di carburante	501	310	1011	344	241	214	133
Ch	nuovi formati commerciali	1432	884	2888	983	690	611	380
Ci	esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto	1432	884	2888	983	690	611	380
Cl	esercizio di spaccio aziendale	1074	663	2166	738	517	458	285
Pa	produttivo extra agricolo in aree agricole	151	151	0	151	140	140	112
Pb	artigianato di servizio	201	201	0	201	187	187	149
Pc	attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	131	131	0	131	122	122	97
Pd	artigianato e industria	201	201	0	201	187	187	149
Pe	attività estrattiva	201	201	0	201	187	187	149
Pf	depositi a cielo aperto	20	20	0	20	19	19	15
Sa	discoteche e sale ballo	846	523	1706	581	408	361	224
Sb	attrezzature culturali per lo spettacolo	651	402	1312	447	314	278	172
Sc	parking privati	260	161	525	179	125	111	69
Sd	attrezzature sportive	846	523	1706	581	408	361	224
Se	attrezzature sportive spettacolari	521	322	1050	358	251	222	138
Sf	attrezzature per la salute	1302	804	2625	894	627	555	345

Criteri per la valutazione delle aree fabbricabili (Ambiti)

Aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo diretto

Nel caso di aree fabbricabili (Ambiti) la cui attuazione è possibile mediante conseguimento di titolo abilitativo diretto, 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:

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

2

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

² Ad esempio:

Si assuma di voler determinare il valore unitario Vu di un ambito a prevalente destinazione residenziale posto in zona 2 - Desenzano Sud ferrovia, la cui capacità edificatoria sia espressa nelle NTA in M3, in cui sono previste le tre destinazioni d'uso Ra - residenza extra agricola, Da - complessi per uffici, Cf - pubblici esercizi nella misura rispettiva del 60%, del 30% e del 10% della capacità edificatoria.

Dalla tabella delle stime elementari di riferimento per ambiti con CE a volume si desumono i rispettivi valori in €/m3 268, €/m3 214 e €/m3 295. Il valore unitario dell'ambito è:

$$Vu = \text{€/m3 } 268 * 60\% + \text{€/m3 } 214 * 30\% + \text{€/m3 } 295 * 10\% = \text{€/m3 } 254,50$$

Nel caso in cui la CE dell'ambito fosse espressa in m2Slp, i valori elementari vanno desunti dalla tabella per ambiti a SLP (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. Esemplificando, se in un Ambito a destinazione prevalente residenziale si considera l'utilizzo della sola destinazione d'uso Ra) residenza extra agricola, la stima unitaria elementare ad essa qui attribuita –espressa ad esempio in €/m3- è anche la stima unitaria di riferimento dell'intero Ambito.

$$Vu = Su$$

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

$$V = Vu * CE$$

costi che, alla stessa data, risultano ancora da sostenere affinché la trasformazione sia –nel futuro– completata.

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

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

dove:

- V è il valore di analoga area nell'ipotesi in cui la trasformazione sia completata (desumibile dal valore unitario V_u come calcolato in precedenza);
- Osc è il costo delle opere di urbanizzazione scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari calcolati al momento della stipula della convenzione o, se trascorsi tre anni da quel momento, calcolati nell'anno della stima;
- $K(i)$ è la i -esima componente di costo residuo ancora da sostenere al 1 gennaio dell'anno di imposta, così catalogabile:
 - o K_{ui} , costi per opere di urbanizzazione primaria;

- o K_{uii} , costi per opere di urbanizzazione secondaria;
- o K_{uiii} , costi per opere aggiuntive;
- o K_{op} , costi per perequazione;
- o K_p , costi accessori (progettazione, amministrativi, legali)
- o K_m , monetizzazione aree non cedute
- r è il tasso di attualizzazione;
- n è l'orizzonte temporale, espresso in anni, entro cui si ritiene di poter concludere la trasformazione;

Il valore conclusivo sarà pari alla sommatoria dei valori attualizzati per ciascuno degli anni considerati all'interno del periodo di trasformazione. Il problema della determinazione del valore è quindi ricondotto alla determinazione dei suddetti parametri.

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

Tuttavia bisogna precisare che tale distinzione non trova sempre applicazione nel mercato. Per tale motivo l'Ufficio si riserva 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. Per il 2018 è stimato nel 2%;
- 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:
 - o 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 2018 è qui stimato nel 4%;
 - o 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 2018 è qui stimato nello 1%;
 - o Il rischio di sistema, che comprende gli imprevisti di natura normativa, amministrativa ed ambientale; per il 2018 è qui stimato nello 0%;

E' possibile quindi ipotizzare, per il 2018, 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.

Al proposito si fa notare che la quota di sostenibilità per l'attuazione del Piano dei Servizi viene determinata in ragione delle zone morfologiche -Fascia a lago, Fascia intermedia, Fascia sud- determinate all'art. 8.1.5 della Relazione del Piano dei Servizi.

In caso di accertamento, e sempre che non risultino motivazioni specifiche e diverse, i costi Ku massimi per metro quadro di area realizzabile che il Comune di Desenzano del Garda assumerà nello sviluppo dell'algoritmo di calcolo per la valutazione dei suddetti costi, al 1° gennaio 2018, sono i seguenti:

Costi unitari opere (per m2 di area realizzata)		
Zona	Fascia_SP	Ku
Desenzano nord ferrovia	Fascia a lago	€ 100,00
Desenzano sud ferrovia	Fascia intermedia	€ 80,00
Fronte lago	Fascia a lago	€ 100,00
Rivoltella	Fascia a lago	€ 80,00
Rivoltella	Fascia intermedia	€ 60,00
San Martino	Fascia a lago	€ 60,00
San Martino	Fascia intermedia	€ 60,00
San Martino	Fascia sud	€ 60,00
Centenaro, San Pietro, Montonale	Fascia intermedia	€ 60,00
Centenaro, San Pietro, Montonale	Fascia sud	€ 60,00
Vaccarolo	Fascia sud	€ 60,00

Ai fini della determinazione del costo di realizzazione della viabilità, l'Ufficio 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.

Per quanto riguarda il valore unitario di riferimento desunto dal listino Pro Brixia, si ricorda che esso è definito con riferimento a lotti medio piccoli sino a 1.000 mq di estensione. Pertanto i lotti di dimensioni maggiori devono procedere da un valore di riferimento iniziale proporzionalmente minore. Le ipotesi formulate in tal senso dalla presente relazione sono:

- riduzione fino al 20% sul valore intero per estensioni fino a 11.000 mq
- ulteriore riduzione fino al 30% sul valore intero per estensioni da 11.000 mq fino a 51.000 mq
- ulteriore riduzione fino al 20% sul valore intero per estensioni da 51.000 mq fino a 101.000 mq
- nessuna ulteriore riduzione per estensioni superiori a 101.000 mq.

La riduzione è calcolata per interpolazione lineare.

L'applicazione della riduzione è limitata, in termini di previsione generale, alle aree ancora da convenzionare. Non è infatti dato sapere quali dimensioni possano presentare i lotti a valle della convenzione, sia in accordo al progetto sia per effetto dei frazionamenti catastali. Diverse eventuali valutazioni potranno svolgersi in contraddittorio in sede di accertamento con adesione.

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 sostenute interamente alla stipula della convenzione;
- il cumulo del costo delle opere *Kui*, *Kuii*, *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 2018) 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 V_c dell'Ambito soggetto a Convenzione.

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

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

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

Riepilogo

Si offre qui una sintesi delle metodologie per la determinazione dei valori unitari di riferimento e dei criteri estimativi da adottarsi per la verifica del valore delle aree fabbricabili sul territorio comunale per l'anno **2018** ai fini I.M.U.

- Il PGT classifica le aree fabbricabili come Ambiti.
- Il valore di un Ambito è determinato in ragione della capacità edificatoria posseduta e della stima di riferimento connessa alla destinazione d'uso ammessa;
- per ogni destinazione d'uso ammissibile l'Ufficio fa riferimento a due tabelle riportanti le stime elementari espresse nell'unità della corrispondente capacità edificatoria, rispettivamente per CE a volume e CE ad SIp;
- 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;
- in caso di concorrenza di più destinazioni d'uso, la stima complessiva dell'area è espressa nell'unità di misura della capacità edificatoria assegnata all'Ambito;
- nel caso in cui l'Ambito sia soggetto alla preventiva stipula di una Convenzione Urbanistica che ne regoli la successiva trasformazione, la stima dell'Ambito al 1 gennaio dell'anno di imposta sarà ridotta dei costi ancora da sostenere a quella data e il valore conclusivo sarà pari alla sommatoria dei valori annuali attualizzati;
- qualora l'Ambito sia solo previsto nel PGT, i costi da sostenere saranno ricavati con riferimento alle norme dettate dallo stesso PGT; nel caso in cui sia già stipulata una Convenzione Urbanistica, i costi da sostenere saranno ricavati con riferimento alla Convenzione stessa;
- nel caso in cui il bene da valutare sia solo parte di un Ambito, il valore di quella parte è determinato in proporzione alla Capacità Edificatoria da essa posseduta.

Desenzano del Garda, 28 maggio 2018

Il dirigente
Area servizi al Territorio
Arch. Mario Spagnoli

Sommario

Premessa	2
Metodologia	3
Fonti.....	3
Valori di scambio rilevati mediante indagini dirette	4
Valori di scambio rilevati da enti o istituzioni a carattere provinciale	4
Suddivisione del territorio in zone omogenee ai fini estimativi	4
Valori unitari di riferimento Listino Borsa Immobiliare	6
Variazioni % 2018/2017 sul valore medio	6
Significato delle stime di riferimento	6
Valori unitari di riferimento per il Comune di Desenzano.....	7
Zone estimative	7
Aree residenziali	7
Aree produttive	7
Valore.....	7
Caratteristiche	8
Unità di misura	8
Classificazione urbanistica del territorio ai fini estimativi – Ambiti e Destinazioni d’uso.....	10
Ambiti	10
Destinazioni d’uso	10
Determinazione delle stime elementari unitarie di riferimento per destinazione d’uso	13
Unità di misura delle stime unitarie elementari di riferimento	13
Criteri per la determinazione delle stime elementari	13
Stime elementari unitarie di riferimento	15
Criteri per la valutazione delle aree fabbricabili (Ambiti)	17
Aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo diretto.....	17
Aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo convenzionato	17
Criteri generali	17
Criteri operativi.....	18
Valutazione della stima per aree fabbricabili nello stato ante convenzione.....	19
Valutazione della stima per aree fabbricabili nello stato post convenzione.....	21
Determinazione del valore dell’area fabbricabile soggetta a convenzione.....	22
Riepilogo.....	23
Sommario	24