



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

Aggiornamento 2023

INDICE

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

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

1. PREMESSA

Con riferimento alla “Perizia di stima per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell’applicazione dell’imposta municipale propria relativa al comune di Orzinuovi” approvata con D.G.C. n.278 del 16/12/2019, e successivo aggiornamento per l’anno 2022 approvato con delibera di Giunta Comunale n.106 del 23/05/2022 in cui si illustravano i metodi per la definizione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili del Comune di Orzinuovi, la presente si propone di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale per l’annualità 2023, per zone omogenee delle aree edificabili previste dal Piano di Governo del Territorio vigente, che nel corso dell’anno non ha subito modifiche;

2°) definire in modo sostanziale i criteri per l’attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull’area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all’indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

2. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle Norme di Attuazione (parte I, TITOLO III, Art.24):

1.SUPERFICIE TERRITORIALE ST (mq)

Superficie reale, risultante da rilievo topografico, di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica con esclusione delle sedi stradali pubbliche esistenti nonché delle aree e degli spazi già in uso pubblico fatte salve specifiche indicazioni contenute nelle presenti norme. A tale superficie, escludendo le sedi stradali pubbliche, si applica l’indice di edificabilità territoriale.

2.SUPERFICIE FONDIARIA SF (mq)

Superficie reale, risultante da rilievo topografico, di una porzione di territorio destinata all’uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale come precedentemente definita, al netto delle aree e degli spazi destinati a standard urbanistici e le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria. A tale superficie si applica l’indice di edificabilità fondiaria.

3.INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE It (mq/mq – mc/mq)

Quantità massima di superficie lorda di pavimento o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell’edificato esistente.

4. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA If (mc/mq)

Quantità massima di superficie di pavimento o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell’edificato esistente.

5. RAPPORTO DI COPERTURA RC (mq/mq)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Il Piano di Governo del Territorio si attua ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale, mediante il ricorso ad attività edilizia libera, SCIA, titolo abilitativo diretto (PdC), PdCc, Pianificazione Attuativa di iniziativa pubblica e privata (PA, PP, PII, PR, SUAP, PEEP, PIP). Ai Piani Attuativi è demandata l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di Piano e costituiscono una modalità di attuazione per significativi interventi integrativi o sostitutivi previsti dal Piano delle Regole.

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

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.G.T. individuate dai seguenti Ambiti:

AMBITI

AMBITI	
B1	Residenziale consolidato, di completamento o residenziale con piano attuativo collaudato
B2	Residenziale di attuazione o collaudati parzialmente
B3	Residenziale mai attuato e non convenzionato
D1	Produttivo consolidato
D2	Produttivo in attuazione
CM	Commerciale consolidato
CMA	Commerciale in attuazione e di espansione
E4-H	Zone di interesse agricolo paesaggistico presso ambito fluviale
E1	Agricola strategica
E2	Agricola vulnerabile
	Attrezzature di interesse comune

3. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dopo un 2021 di forte crescita economica mondiale, la tempesta energetica del 2022 ha generato un rallentamento della ripresa e al contempo sospinto l'inflazione che ha raggiunto le due cifre nelle principali economie. L'aumento dei costi energetici sulle imprese italiane e l'inflazione, che ormai si è trasferita nel carrello della spesa, modificando le abitudini di consumo di 9 italiani su 10, producono un impatto negativo e questo atteggiamento si ripercuote sul mercato immobiliare con una drastica riduzione delle intenzioni di acquisto e di mutuo residenziale nei prossimi 12 mesi, che l'ISTAT definisce

certe. (Luca Dondi – Amministratore Delegato Nomisma).

Il trend di crescita del 2022 è iniziato a calare inesorabilmente. Infatti nell'ultimo report dell'Agenzia delle Entrate sulle compravendite residenziali nel terzo trimestre 2022, è emerso un notevole rallentamento degli acquisti e cessioni di case. Una parabola discendente che diventerà più evidente nel 2023.

Secondo poi l'indagine condotta presso 1463 agenti immobiliari dal 21 settembre al 21 ottobre 2022, nel III trimestre continuano a prevalere segnali di stabilità dei prezzi delle abitazioni (...) Le attese sulla situazione del mercato immobiliare si sono ulteriormente deteriorate, con riferimento sia a quello in cui opera la propria agenzia sia quello nazionale. Secondo la maggioranza degli agenti nei prossimi dodici mesi l'andamento dell'inflazione al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita. (Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - Banca Italia – novembre 2022)

Osservando l'andamento dei prezzi nella regione Lombardia nel mese di gennaio 2023 si è potuto vedere un aumento del 3,77%, rispetto al gennaio 2022, per quanto riguarda i prezzi medi degli immobili residenziali e il prezzo medio ha raggiunto il suo massimo nel mese di gennaio 2023. (Immobiliare.it).

Per quanto riguarda la provincia di Brescia il prezzo medio di vendita ha raggiunto il suo massimo nel mese di settembre 2022 e, a partire dall'inizio dell'anno, si è potuto osservare un andamento in crescita progressiva con un aumento del 1,88% rispetto sempre al gennaio 2022. Nello studio pubblicato nel giugno 2022 e riferito all'intero anno 2021, l'Agenzia delle Entrate ha registrato una variazione della quotazione media per la macroarea "Pianura Bresciana" cui appartiene il comune di Orzinuovi, pari ad un -3,2%. Nel corso del 2022 ad Orzinuovi si è osservato una ripresa in merito al prezzo medio di vendita degli immobili residenziali con un aumento del 8,01% rispetto al gennaio 2022.

L'analisi invece degli atti di compravendita di aree edificabili reperiti dai database dell'Agenzia delle Entrate (Portale dei Comuni), riparametrati in base alle superfici delle aree coinvolte, la potenzialità edificatoria esprimibile, la zona territoriale in cui sono poste, le particolarità di ciascuna area e alle modalità di attuazione, mette in evidenza un andamento incoerente con i risultati sui fabbricati: un calo del prezzo tra il 2022 e il 2023 dei valori delle aree edificabili residenziali e un interessante aumento in merito alle produttive. Tuttavia, le proposte di vendita di aree residenziali continuano ad essere di un certo livello, attestandosi in media attorno ai 199,00€/mq.

A seguito di queste considerazioni, operando un confronto tra i dati, è possibile individuare un valore per le aree edificabili a destinazione residenziale pari a 186,20€/mq, mentre per le produttive pari a 109,90€/mq.

4. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Confermando la matrice della perizia deliberata nel corso del 2019 e considerando i valori aggiornati per l'anno 2023, si propone il metodo di utilizzo di una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più probabile valore di mercato applicabile alla singola area.

La metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce un riferimento per il cittadino

chiamato a versare l'IMU; prevede quindi che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP_{mq} , individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I_1 , alla destinazione urbanistica prevista I_2 , alla modalità attuativa I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I_4 , alla zona territoriale I_5 , si calcola per ogni annualità sapendo che il valore di riferimento è fissato in 186,20 €/mq per le aree residenziali e 109,90€/mq per le aree produttive, si calcola:

Valore Venale Area residenziale (€) = 186,20 €/mq × SUP_{mq} × I_1 × I_2 × I_3 × I_4 × I_5

Valore Venale Area produttiva (€) = 109,90 €/mq × SUP_{mq} × I_1 × I_2 × I_3 × I_4 × I_5

Si riportano di seguito i parametri in uso.

INDICE PER POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1

Considerato che l'edificazione residenziale viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria (If) e l'indice di Fabbricabilità Territoriale (It), secondo i criteri precedentemente definiti dal PGT vigente.

Pertanto, si identificano nella tabella seguente i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Zona Omogenea, disciplinata dal Piano delle Regole:

RANGE VALORI Residenziale	INDICE I_1
If < 0,40	0,70
$0,40 \leq If < 0,50$	0,85
$0,50 \leq If < 0,65$	1,00
$0,65 \leq If < 0,80$	1,25
$If \geq 0,80$	1,40

o definite dalle N.T.A del Documento di Piano:

RANGE VALORI Residenziale	INDICE I_1
It < 0,25	0,80
It = 0,25	1,00
It > 0,25	1,20

Considerato che l'edificazione nelle zone produttive e terziarie-commerciali viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato il Rapporto di Copertura (Rc) e l'Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut), in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti dalle N.T.A. del Piano delle Regole, la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

RANGE VALORI Produttivo Commerciale	INDICE I₁
RC ≥ 70	1,00*
RC < 70	0,85

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

o definite dalle N.T.A del Documento di Piano:

RANGE VALORI Produttivo Commerciale	INDICE I₁
Ut < 0,50	0,80
Ut = 0,50	1,00
0,50 < Ut ≤ 0,75	1,20
Ut > 0,75	1,40

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I₂

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso, per le aree agricole, per le aree destinate a standard e per le aree destinate prevalentemente alle attività commerciali, ragguagliando il valore dell'ambito in oggetto con quello già determinato per le zone D1, nella fattispecie:

AGR-A; AGR-S; AGR-FR; AGP-P	Agricolo - Produttiva
S1; S2; S3; S4 Zone private per servizi di uso pubblico	Aree adibite a servizi
CM; CMA	Commerciale

Nelle zone Agricole il PGT si attua secondo i criteri e le modalità previste con le caratteristiche, particolarità e indici di cui al Titolo III "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della LR 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

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

VALORI	Agricola INDICE I₂		Servizi INDICE I₂	Commerciale INDICE I₂
	Residenziale	Produttiva		
Aree Agricole: AGR-A AGR-S AGR-FR AGP-P	0,04 (terreni orto-floro-vivaiatici)	0,29 (aziende orto-floro-vivaistiche)	----	----
	0,01 (terreni a bosco)	0,57 (serre)	----	----
	0,02 (altri terreni agricoli)	0,14	----	----
Aree adibite a servizi S1	----	----	0,40	----

VALORI	Agricola INDICE I ₂		Servizi INDICE I ₂	Commerciale INDICE I ₂
Aree adibite a servizi S2	----	----	0,32	----
Aree adibite a servizi S3	----	----	0,10	----
Aree adibite a servizi S4	----	----	0,38	----
Zone private per servizi di uso pubblico	----	----	0,20	----
Commerciale	----	----	----	1,40

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

INDICE DI STADIO URBANISTICO I₃

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

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

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

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

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

Strumenti di attuazione	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO	INDICE I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero Ambiti di Trasformazione (AR, AP e AC)	Convenzionati Urbanizzati	Superficie fondiaria (Sf)	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero Ambiti di Trasformazione (AR, AP e AC)	Convenzionati non urbanizzati	Superficie territoriale (St)	0,70
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero Ambiti di Trasformazione (AR, AP e AC)	Non Convenzionato	Superficie territoriale (St)	0,50

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

INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₄

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

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno** che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, bonifica), viene introdotto un indice **I₄ = 0,90**
- Nel caso di aree in cui la **volumetria non sia effettivamente realizzabile per limiti di distanza** (fasce di rispetto, vincoli, servitù ecc.), quando non ci sia la possibilità di trasferimento di volumetria e in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo, viene introdotto un indice **0,60 ≤ I₄ ≤ 0,90**.
- Area su cui insiste la proiezione verticale di **elettrodotti**, viene introdotto un indice **0,70 ≤ I₄ ≤ 0,90**.
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento **I₄ = 0,60**
- Aree ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione (zona A), per le quali non viene considerata la volumetria dell'immobile esistente ma l'area del lotto corrispondente, è stato fissato un indice incrementativo **I₄ = 1,25**
- Aree su cui insistono **fabbricati in corso d'opera** (art.5 c.6 D.Lgs.504/92) per le quali viene considerata la volumetria dell'immobile parametrata all'Indice di edificabilità dell'Ambito del PGT corrispondente al lotto tipo.
- Qualora si attuino Piani di Recupero e/o Recupero edilizi, in caso di demolizione si considera lo scorporo dei costi di smantellamento dalla base imponibile, reperiti tramite fatture in caso di

demolizione già avvenuta, o ipotizzando un costo indicativo pari a 20€/mc vuoto per pieno, in caso di fabbricato da demolire.

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

INDICE PER ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I₅

Dopo aver analizzato il territorio comunale di Orzinuovi, si ritiene opportuno suddividere l'intero territorio in zone rappresentative della realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali e precisamente:

Zona Territoriale	Indice I₅
Zona Territoriale Capoluogo	1,00
Zona Territoriale Frazione Coniolo	0,75
Zona Territoriale Frazione Barco	0,70
Zona Territoriale Frazione Ovanengo	0,65
Zona Territoriale Frazione Pudiano	0,60

F.to Elisa Garosio Architetto



ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

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

Anno 2023	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	186,20 €/mq.
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	109,90 €/mq.

Indice di Potenzialità Edificatoria I₁

RANGE VALORI Residenziale	INDICE I ₁	RANGE VALORI Residenziale	INDICE I ₁
If < 0,40	0,70	It < 0,25	0,80
0,40 ≤ If < 0,50	0,85	It = 0,25	1,00
0,50 ≤ If < 0,65	1,00	It > 0,25	1,20
0,65 ≤ If < 0,80	1,25		
If ≥ 0,80	1,40		

RANGE VALORI Produttivo Commerciale	INDICE I ₁	RANGE VALORI Produttivo Commerciale	INDICE I ₁
RC ≥ 70	1,00*	Ut < 0,50	0,80
RC < 70	0,85	Ut = 0,50	1,00
		0,50 < Ut ≤ 0,75	1,20
		Ut > 0,75	1,40

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

Indice di destinazione d'uso I₂

VALORI	Agricola INDICE I ₂		Servizi INDICE I ₂	Commerciale INDICE I ₂
	Residenziale	Produttiva		
Aree Agricole:	0,04	0,29	----	----
AGR-A (terreni orto-floro-vivaistici)		(aziende orto-floro-vivaistiche)		
AGR-S	0,01	0,57	----	----
AGR-FR (terreni a bosco)		(serre)		
AGP-P	0,02	0,14	----	----
(altri terreni agricoli)				
Aree adibite a servizi S1	----	----	0,40	----
Aree adibite a servizi S2	----	----	0,32	----
Aree adibite a servizi S3	----	----	0,10	----
Aree adibite a servizi S4	----	----	0,38	----
Zone private per servizi di uso pubblico	----	----	0,20	----
Commerciale	----	----	----	1,40

Indice di stadio urbanistico I₃

Strumenti di attuazione	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO	INDICE I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero Ambiti di Trasformazione (AR, AP e AC)	Convenzionato	Superficie fondiaria (Sf)	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero Ambiti di Trasformazione (AR, AP e AC)	Non Convenzionato	Superficie territoriale (St)	0,70
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero Ambiti di Trasformazione (AR, AP e AC)	Non Convenzionato	Superficie territoriale (St)	0,50

Indice per situazioni particolari I₄

Situazioni particolari	INDICE I ₄
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,90
Proiezione verticale di elettrodotti	0,70 ÷ 0,90
Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,60
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza (in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo)	0,60 ÷ 0,90
Aree ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione (zona A)	1,25

Indice per zona territoriale di appartenenza I₅

Zona Territoriale	INDICE I ₅
Zona Territoriale Capoluogo	1,00
Zona Territoriale Frazione Coniolo	0,75
Zona Territoriale Frazione Barco	0,70
Zona Territoriale Frazione Ovanengo	0,65
Zona Territoriale Frazione Pudiano	0,60