



PERIZIA DI STIMA
FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE
DELLE AREE EDIFICABILI
UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI LOGRATO
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA
ai sensi del comma 5, art.5 del D.Lgs.504/92
Aggiornamento 2023

INDICE

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

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

1. PREMESSA

Con riferimento alla “Perizia di stima finalizzata alla valorizzazione delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Lograto ai fini dell’applicazione dell’imposta municipale unica per gli anni dal 2015 al 2021” approvata con delibera n.63 del 14/10/2021 in cui si illustravano i metodi per la definizione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili del Comune di Lograto e successivo aggiornamento 2022 approvato con delibera di Giunta Comunale n.44 del 09/06/2022 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 (TITOLO III, Art. 15, Art.16).

1. LOTTO FONDIARIO EDIFICABILE

Per area o lotto edificabile deve intendersi l’area interessata dall’intervento, al netto della viabilità e spazi pubblici, compresa l’eventuale fascia di rispetto delle strade e con l’esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall’edificazione, espressamente previste nel P.G.T.

2. AREE DI PERTINENZA

Sono considerate aree di pertinenza le superfici in cui sussiste una funzione strumentale della pertinenza rispetto alla “res principalis” e vi sia un collegamento economico giuridico di strumentalità e complementarietà funzionale tra due beni, distinti per individualità, l’uno considerato principale e l’altro accessorio. (art.15.8.1 – 15.9.1 e seguenti)

3. INDICE DI DENSITA’ FONDIARIA IF

L’indice fondiario è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie fondiaria, attraverso l’applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul lotto.

4. INDICE DI DENSITA’ TERRITORIALE IT

L’indice territoriale è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie territoriale attraverso l’applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul comparto.

5. SUPERFICIE TERRITORIALE ST (mq)

È la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del P.G.T. e comprende tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria e ricompresa nel perimetro del P.A.

Alla superficie territoriale si applica l'indice di densità territoriale.

In tale superficie sono quindi computabili le aree di proprietà che siano destinate a strade e servizi pubblici da cedere al Comune, con esclusione delle sedi stradali esistenti nonché delle aree e spazi già in uso pubblico o desinate ad uso pubblico.

6. SUPERFICIE FONDIARIA SF (mq)

È costituita dall'area interessata da un intervento edilizio al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, di cui sia prevista la cessione al Comune o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico. Alla superficie fondiaria si applicano gli indici di densità fondiaria (if) o di utilizzazione fondiaria (Uf) per gli ambiti produttivi.

7. INDICE DI COPERTURA IC (mq/mq)

È il rapporto tra la superficie coperta o copribile da edifici e la superficie del lotto fondiario edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di piano attuativo.

8. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE UT (mq/mq)

È il coefficiente moltiplicativo della superficie territoriale attraverso l'applicazione del quale si ottiene la slp massima insediabile in un comparto.

9. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA UF (mq/mq)

È il coefficiente moltiplicativo della superficie fondiaria attraverso l'applicazione del quale si ottiene la slp massima insediabile.

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 residenziali ad alta densità
Ambiti residenziali a bassa densità
Ambiti residenziali a media densità sottoposti a normativa specifica
Ambiti sottoposti a normativa specifica

Ambiti produttivi artigianali
Ambiti produttivi terziari e commerciali
Ambito produttivo agroalimentare
Aree agricole produttive
Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico
Aree agricole di tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico
Aree in ambito agricolo sottoposti a normativa speciale
Ambiti della Trasformazione

3. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dopo un 2021 di forte crescita economica mondiale, che ha visto l'Italia registrare ben sette trimestri positivi consecutivi, la tempesta energetica perfetta 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).

Anche secondo un rapporto di Confcommercio – imprese Italia, tra i fattori che influenzeranno il mercato immobiliare nei prossimi mesi si trova al primo posto l'inflazione, seguita dai rialzi dei tassi di interesse sui mutui e dalle preoccupazioni per l'andamento economico. Secondo quanto risulta dall'indagine, per più di un quarto del campione il mercato è ancora trainato dalle agevolazioni per i giovani con meno di 36 anni (estese per tutto l'anno).

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 hanno prevalso 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).

Secondo le previsioni dell'Ufficio Studi di Fimaa, cala l'ottimismo per il primo quadrimestre del 2023. Tra i fattori che influenzeranno il mercato immobiliare nel primo quadrimestre del 2023 troviamo al primo posto i rialzi dei tassi di interesse sui mutui (22%), a seguire l'inflazione (18%), la situazione economica generale (10%), i rincari delle materie prime (9%), le agevolazioni per i giovani (7%) e la scarsità dell'offerta (7%).

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 a febbraio 2023, per gli immobili residenziali in vendita, c'è stato un aumento del 2,42% rispetto al febbraio 2022 e si è registrato nel mese di settembre 2022 il punto massimo del prezzo medio.

I dati dell'Agenzia delle Entrate relativi all'andamento del mercato immobiliare per i primi mesi del 2023 non sono tuttora pervenuti; nonostante ciò, per il Comune di Lograto, è possibile fare alcune valutazioni in merito all'analisi dello sviluppo urbanistico e edilizio, soprattutto della zona industriale. Infatti la consultazione degli atti di compravendita delle aree edificabili reperiti dai database dell'Agenzia delle Entrate (Portale dei Comuni) per gli ultimi mesi del 2022 e i primi mesi del 2023, mette in evidenza un movimento del mercato delle aree industriali interessante, con valori medi che si attestano attorno ai 155,00€/mq. Consapevoli che il valore di un singolo atto si scontra con la definizione normativa e cioè non rappresenta il valore in comune commercio in quanto la valorizzazione di un singolo terreno edificabile spesso contempla parametri soggettivi (l'urgenza a vendere oppure l'acquisto di un lotto limitrofo alla propria proprietà per un ampliamento, etc...), è possibile individuare un valore per le aree edificabili a destinazione produttiva pari a 130,00€/mq. Il mercato delle aree residenziali risulta invece stabile; considerando però che a febbraio 2023 per gli immobili residenziali in vendita c'è stato un aumento del 4,40% rispetto a febbraio 2022, è possibile determinare il valore di un lotto edificabile "tipo" in zona residenziale pari a 132,20€/mq.

4. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Confermando la matrice della perizia deliberata nel corso del 2022 e considerando i valori aggiornati al 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, applicando dei parametri definiti, sia possibile calcolare il valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP_{mq} , individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I_1 , alla destinazione urbanistica prevista I_2 , alla modalità attuativa I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I_4 , alla zona territoriale I_5 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in 132,20 €/mq per le aree residenziali e in 130,00 €/mq per quelle produttive, si calcola:

Valore Venale Area residenziale (€) = $132,20 \text{ €/mq} \times SUP_{mq} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_5$

Valore Venale Area produttiva (€) = $130,00 \text{ €/mq} \times SUP_{mq} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_5$

Si riportano di seguito i parametri in uso.

INDICE PER POTENZIALITA' EDIFICATORIA I₁

Considerato che l'edificazione residenziale viene espressa con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'indice di Densità Fondiaria (IF) e l'indice di Densità Territoriale (IT), in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle N.T.A. del Piano delle Regole e del Documento di Piano. Pertanto, si identificano nella tabella seguente i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Zona omogenea, disciplinata dal Piano delle Regole:

Residenziale	Indice I₁
IF < 1,50	0,85
IF = 1,50	1,00
IF > 1,50	1,15

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

Residenziale	Indice I₁
IT ≤ 0,75	1,00
IT > 0,75	1,10

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

Industriale	Indice I₁
uf < 1,00	0,85
uf = 1,00	1,00*
uf > 1,00	1,10

*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:

Industriale	Indice I₁
Ut = 0,50	1,00

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I₂

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso ragguagliando il valore dell'ambito in oggetto con quello già determinato per gli ambiti residenziali di completamento e per attività industriali/artigianali.

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

VALORI	Indice I ₂	
	Residenziale	Produttiva
Aree agricole produttive; Aree agricole di tutela dell'abitato	0,04 (terreni orto-floro-vivaistici)	----
	0,01 (terreni a bosco)	0,40 (serre)
	0,02 (altri terreni agricoli)	0,10
Aree agricole di rispetto dell'abitato	0,02 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,20 (serre)
	0,01 (terreni a bosco; altri terreni agricoli)	0,05
Aree adibite a servizi	----	0,14
Commerciale/Alberghiero	----	1,20
Verde Privato	0,30	----

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

INDICE DI STADIO URBANISTICO I₃

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

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

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

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

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

Strumenti di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Convenzionati	Superficie fondiaria (Sf)	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Non Convenzionati	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 descritte. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno** che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, bonifica), viene introdotto un indice **I₄ = 0,80**
- Nel caso di aree in cui la **volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze** (fasce di rispetto, vincoli, servitù, ecc..), quando non ci sia possibilità di trasferimento di volumetria e in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo, si introduce un coefficiente di abbattimento **0,60 ≤ I₄ ≤ 0,90**
- Aree su cui insiste la proiezione verticale di **elettrodotti**: viene introdotto un indice **I₄=0,80**
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento **I₄=0,60**

- 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.
- Nel caso di Piani di Recupero, si considera lo scorporo dei costi di demolizione 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 Lograto, si ritiene opportuno mantenere un'unica Zona Territoriale rappresentativa della realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali:

Zona Territoriale	Indice I₅
Zona Territoriale Unica	1,00

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	132,20 € /mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	130,00 € /mq

Indice per Potenzialità Edificatoria I₁

Residenziale	Indice I ₁
IF < 1,50	0,85
IF = 1,50	1,00
IF > 1,50	1,15

Residenziale	Indice I ₁
IT ≤ 0,75	1,00
IT > 0,75	1,10

Industriale	Indice I ₁
uf < 1,00	0,85
uf = 1,00	1,00*
uf > 1,00	1,10

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

Industriale	Indice I ₁
Ut = 0,50	1,00

Indice di destinazione d'uso I₂

Valori	Indice I ₂	
	Residenziale	Produttiva
Aree agricole produttive; Aree agricole di tutela dell'abitato	0,04 (terreni orto-floro-vivaistici)	----
	0,01 (terreni a bosco)	0,40 (serre)
	0,02 (altri terreni agricoli)	0,10
Aree agricole di rispetto dell'abitato	0,02 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,20 (serre)
	0,01 (terreni a bosco; altri terreni agricoli)	0,05
Aree adibite a servizi	----	0,14
Commerciale/Alberghiero	----	1,20
Verde Privato	0,30	----

Indice di stadio urbanistico I₃

Strumenti di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Convenzionati	Superficie fondiaria (Sf)	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Non Convenzionati	Superficie territoriale (St)	0,50

Indice per situazioni particolari I₄

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

Indice per zona territoriale di appartenenza I₅

Zona territoriale	Indice I₅
Zona Territoriale Unica	1,00