

COMUNE DI GERENZANO



Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE n° 78 In data 15.10.2016	OGGETTO: APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELLE OPERAZIONI DI VERIFICA E DI CONTROLLO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – INDIRIZZI AL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL TRIBUTO.
--	---

L'anno **duemilasedici** il giorno **quindici**..... del mese di **ottobre** alle ore **10,30**
presso la sede comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale nelle
persone dei Signori

1	CAMPI Ivano	- Sindaco - presidente
2	BORGHI Pierangelo	- Assessore
3	PINI Emanuele	- Assessore
4	BORGHI Dario Valter	- Assessore esterno
5	VIOTTI STEFANO	- Assessore

T O T A L I

Presente	Assente
Si	
Si	
Si	
Si	
Si	
5	/

Partecipa alla seduta il Segretario Sig.: Dr.ssa Elena Bello – Segretario Comunale.

Il Presidente: **Ivano Campi** in qualità di Sindaco dichiara aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti

OGGETTO: APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELLE OPERAZIONI DI VERIFICA E DI CONTROLLO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – INDIRIZZI AL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL TRIBUTO .

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che, dal 1° gennaio 2012, è stata istituita in via sperimentale l'imposta municipale propria;

RICHIAMATE, in tal senso:

-la deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 29/10/2012, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: *"Imposta Municipale Propria (IMU) – Approvazione del relativo Regolamento Comunale"*;

-la deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 29/10/2012, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: *"Imposta Municipale Propria (IMU) – Determinazione aliquote e valori aree edificabili anno 2012"*;

RICHIAMATA la propria precedente deliberazione n. 44 del 20/04/2013 esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: *"Nomina funzionario Responsabile IMU (Imposta Municipale Propria)"*;

RICHIAMATO altresì l'art. 52 del D.Lgs. 15.12.1997 n. 446 che testualmente recita: *"Le province ed i comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti. Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti"*;

PREMESSO che le linee guida predisposte dal Ministero dell'Economia e delle Finanze per la stesura del regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria ribadiscono la possibilità del Comune, nell'ambito della propria potestà regolamentare, di stabilire dei valori di riferimento ai fini del versamento dell'IMU;

EVIDENZIATO CHE l'art. 6 comma 6 del succitato regolamento ha stabilito che:

"Per le aree edificabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi di mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

L'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base dei parametri sopraindicati, determina annualmente tale valore entro il termine previsto dalla normativa per l'approvazione delle aliquote IMU."

DATO ATTO CHE, l'individuazione di tali valori venali non ha valenza di autolimitazione del potere accertativo e non sono vincolanti né per il Comune né per il contribuente, ma sono individuati al mero scopo di facilitare il versamento dell'imposta;

RICHIAMATA in tal senso la perizia redatta dall'Arch. Chiara Valtorta (iscritto all'ordine degli Architetti Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia al numero 1828) con la quale sono stati rideterminati i valori per il periodo 2010-2016, perizia allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale della medesima (All. B);

CONSTATATO che tale perizia costituisce strumento operativo propedeutico all'attività di accertamento svolta dall'Ente;

RITENUTO pertanto opportuno, per quanto di competenza, approvare la suddetta perizia;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dal Responsabile del Settore Urbanistica per quanto di competenza;

DATO ATTO che il presente provvedimento, non comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, non soggiace al parere di regolarità contabile espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dal Responsabile di Ragioneria;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

- 1) **APPROVARE**, per i motivi in premessa indicati, la perizia relativa ai valori delle aree edificabili per l'anno 2012 predisposta dall'Arch. Chiara Valtorta (iscritto all'ordine degli Architetti Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia al numero 1828) allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale della medesima (All. B);
- 2) **DARE ATTO** che l'approvazione della predetta perizia di stima:
 - fornisce al contribuente uno strumento di valutazione per la determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili ai fini IMU;
 - fornisce al funzionario Responsabile del Tributo uno strumento di verifica e di controllo in sede di attività di accertamento;
 - non costituisce autolimitazione del potere accertativo dell'Ente;
- 3) **DARE ATTO** che i valori individuati nella perizia di stima non sono vincolanti né per il Comune né per il contribuente e sono principalmente finalizzati a ridurre l'insorgenza di possibili contenziosi tributari;
- 4) **TRASMETTERE**, per quanto di competenza, copia del presente provvedimento al Funzionario Responsabile del Tributo, al fine del necessario recepimento delle indicazioni ivi contenute negli atti e nelle attività di pertinenza;
- 5) **DARE ATTO** che sulla proposta della presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica a norma dell'art. 49 del T.U. D.Lgs. 267/2000;
- 6) **DARE ATTO** che il presente provvedimento, non comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, non soggiace al parere di regolarità contabile espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dal Responsabile di Ragioneria;
- 7) **DICHIARARE** la presente deliberazione, con voti unanimi espressi nelle forme di legge e stante l'urgenza di provvedere, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4° – del D.Lgs. n. 267/2000.

Adempimenti conseguenti da parte degli uffici:
Ufficio Tributi: per quanto di competenza
Ufficio Ragioneria: per quanto di competenza
Ufficio Urbanistica: per quanto di competenza.

IL PRESENTE VERBALE VIENE COSÌ SOTTOSCRITTO

IL PRESIDENTE
F.TO IVANO CAMPI

IL SEGRETARIO
F.TO DOTT.SSA ELENA BELLO

E' copia conforme all'originale

Li 1 2 NOV. 2016



IL SEGRETARIO
DOTT.SSA ELENA BELLO

PER USO: PUBBLICAZIONE ALBO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line per 15 giorni consecutivi a partire dal 1 2 NOV. 2016

Li 1 2 NOV. 2016

IL SEGRETARIO
F.TO DOTT.SSA ELENA BELLO

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

☒ la presente è stata dichiarata immediatamente eseguibile

☐ per decorrenza dei termini di cui all'Art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 in data

Li

IL SEGRETARIO
F.TO DOTT.SSA ELENA BELLO

Allegato "A" alla delib. G. 9

n. 78 del

19/10/2016

IL SEGRETARIO COMUNALE

Brogliaccio n. 3

Proposta di deliberazione avente per oggetto:

APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELLE OPERAZIONI DI VERIFICA E DI CONTROLLO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – INDIRIZZI AL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL TRIBUTO.

Settore 3' – Ufficio Urbanistica

Pareri sulla proposta della presente deliberazione
(art. 49 – comma 1 – D.Lgs. 18/8/2000, n. 267)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO: Arch. Antonella Rizzi

Esprime parere favorevole per quanto concerne la regolarità tecnica.

Lì, 11/10/2016

IL RESPONSABILE
Arch. Antonella Rizzi



Impresa
Socialmente Responsabile
UNI ISO 26000:2010

Fraternità Sistemi
Impresa Sociale
Società Cooperativa

Via Rose di Sotto, 61
25126 - Brescia
Tel. 0308359400
Fax 0308359499
www.fraternitasistemi.it
info.sistemi@fraternita.it
protocollo@pec.coopsistemi.it

C.F. e P.IVA 02383950983
Registro Imprese
Brescia 02383950983
CCIAA REA BS 445053

Sedi Operative:
Via Rose di Sotto, 61
25126 Brescia (BS)

Esattoria:
Via Presolana, 54
25126 Brescia
Tel. 0308359410
Fax 030290155

Comune, 27/06/2016

Prot. RS/SIS 3253/2016



Alla Cortese Attenzione

Gentilissimo Sindaco
Ivano Campi

Responsabile Sviluppo Economico ed
Attività Produttive
Sonia Tobruk

Settore Urbanistica
Antonella Maria Rizzi

Comune di GERENZANO (VA)

Oggetto: CONSEGNA PERIZIA DI STIMA AREE EDIFICABILI.

Con la presente si consegna la relazione della perizia di stima inerente alle aree edificabili per il Comune di GERENZANO (MI) relativa all'anno 2016 e anni pregressi.

Rimanendo a disposizione qualora fossero necessari ulteriori chiarimenti, porgo

Distinti Saluti,

Per Fraternità Sistemi Coop. Sociale Onlus

Il responsabile DOT MMB

F.to Emanuele Maggiolini

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritto all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712
Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584
Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A

BRESCIA, 25/05/2016

Spettabile

Fraternità Sistemi

Società Coop. Sociale Onlus

Via Trepola, n.195

25035 – Ospitaletto – BS

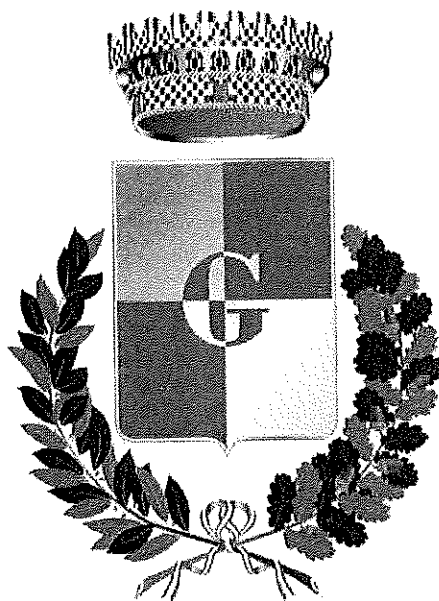
Oggetto: LETTERA DI TRASMISSIONE RELAZIONE di STIMA AREE EDIFICABILI AI FINI IMU del COMUNE di CANTU' e del COMUNE di GERENZANO ANNO 2016 II VERSIONE

Reputando di aver correttamente e fedelmente adempito all'incarico conferito, la sottoscritta consegna in data odierna la perizia di stima rivista secondo richiesta di chiarimenti ed integrazioni.

Ringraziando per la fiducia accordata porgo cordiali saluti.

In fede

Dott. Arch. Chiara Valtorta



RELAZIONE DI STIMA AREE EDIFICABILI
COMUNE DI GERENZANO
PROVINCIA DI VARESE

APRILE 2016

INDICE

1. Scopo analisi valutativa e criteri metodologici	pag. 3
2. Inquadramento territoriale	pag. 7
3. Prescrizioni e parametri urbanistici	pag. 8
4. Andamento del mercato immobiliare	pag. 16
5. Valorizzazione per l'anno 2016	pag. 18
6. Valorizzazione finale	pag. 22
7. Applicazione di indici correttivi	pag. 22
8. Conclusione dell'incarico estimativo	pag. 28

Allegato: valutazione anni pregressi

pag. 29

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.



1. Scopo analisi valutativa e criteri metodologici

La sottoscritta professionista architetto Chiara Valtorta rappresentante dello Studio Area Progetti di Brescia, ha accettato l'incarico professionale di redigere la presente perizia di stima per la società Fraternità Sistemi Società Cooperativa Sociale Onlus con sede in BRESCIA.

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili previste all'interno dello strumento urbanistico nel comune di GERENZANO (VA) nell'anno 2016, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale sugli Immobili (IMU).

Nel lavoro peritale della valutazione delle aree fabbricabili riferito all'anno 2016 per il Comune di Gerenzano, si è reso necessario porre attenzione al Piano Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con delibera di C.C. n. 44 del 30.07.2010, approvata con delibera di C.C. n. 14 del 26.01.2011, divenuto efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti avvenuta sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 27.07.2011; e dalla variante al P.G.T. adottata con delibera di C.C. n. 31 del 30.10.2015, approvata con delibera di C.C. n. 4 del 22.03.2016. Ad oggi tale variante non è ancora stata pubblicata sul B.U.R.L.

La stima di un appezzamento di terreno edificabile consiste in una serie di analisi e valutazioni incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire al bene stesso.

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo IMU per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili:

"Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504, per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. Da quanto sopra consegue che l'edificabilità non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale. D'altro canto, va rilevato che per le aree poste al di fuori degli strumenti particolareggiati, ma entro lo strumento generale, la potenzialità di edificazione normalmente è attenuata nel senso che possono esistere gradi, più o meno ampi, di incertezza sulla effettiva possibilità di utilizzare il suolo a scopo edificatorio nel futuro, allorquando cioè la zona rientrerà in un piano particolareggiato. Tale situazione, pur se non influente sulla qualificazione dell'area, non sarà però priva di effetto; essa influenzerà la quantificazione della base imponibile la quale, com'è noto, è rappresentata dal valore venale in comune commercio. E' abbastanza evidente che, normalmente, 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.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712
Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584
Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

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

- non possono essere considerate fabbricabili quelle aree che risultano essere assoggettate dagli strumenti urbanistici a vincolo di inedificabilità;

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

Si ritiene indispensabile citare anche art. 36 comma 2 del DL 223/2006 in vigore dal 01/01/2008 e la sentenza della Corte di Cassazione n.25506 del 30/11/2006 di cui si riporta un passaggio eloquente:

"Il legislatore (rectius: l'Amministrazione finanziaria "vestita" da legislatore) ha fatto la sua scelta. Il testo della legge (D.L. n. 223/06), non consente più di distinguere a seconda delle "fasi di lavorazione" degli strumenti urbanistici. Se c'è stato l'avvio della procedura per la formazione del piano regolatore generale, la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica. Quello che interessa al legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità. Normalmente, infatti, già l'avvio della procedura per la formazione del piano regolatore generale determina una "impennata" di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali). Il fulcro della norma interpretativa è costituito dalla precisazione che la edificabilità dei suoli, ai fini fiscali, non è condizionata ("indipendentemente") "dall'approvazione della regione [degli strumenti urbanistici] e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo". È chiara, dunque, la voluntas legis di tenere conto, realisticamente, delle variazioni di valore che subiscono i suoli in ragione delle vicende degli strumenti urbanistici. Diverse, infatti, sono le finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale. La prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo ius edificandi non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi); la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello ius edificandi, fino al perfezionamento dello stesso. Ne consegue, che le chiavi di lettura dei due comparti normativi possono essere legittimamente differenti. Infatti, non bisogna confondere lo ius edificandi con lo ius valutandi, che poggiano su differenti presupposti. Il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure. Non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento. Invece, si può valutare un suolo considerato "a vocazione edificatoria", anche prima del completamento delle relative procedure. Anche perché i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso. In definitiva, la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi "non inedificabili", non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

I parametri a cui riferirsi per l'identificazione del più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

- La stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta;
- Nella stima si deve tenere conto:
 - 1) della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 - 2) dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
 - 3) della destinazione d'uso consentita;
 - 4) di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 - 5) dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
 - 6) dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

Il criterio di stima del *valore di mercato* risulta correlato a due principali aspetti: il primo riguarda la natura e la qualità dei dati tecnico economici disponibili a supporto della stima, il secondo interessa le caratteristiche dello specifico segmento di mercato a cui esso si rivolge. I tre metodi per una stima del valore di mercato sono così riassunti:

- Metodo del valore di trasformazione
- Metodo comparativo di mercato
- Metodo reddituale/finanziario

Secondo gli *International Valuation Standards* e gli *European Valuation Standards*: il "**valore di mercato**" è il più probabile prezzo di mercato, al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che acquirente e venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, in seguito ad un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al valore di mercato (come condizione indispensabile c'è che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale), ma si deve anche tenere conto che i terreni sono destinati poi a diventare fabbricati quindi ciò riconduce al valore di trasformazione.

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un'area edificabile in questa perizia si è deciso di utilizzare il metodo di trasformazione, e di compiere un'ulteriore verifica attraverso un'analisi del mercato (Comparative Approach).

Il **Metodo del valore di trasformazione**, o metodo analitico, viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

Per VALORE DI TRASFORMAZIONE di un bene si intende la differenza tra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione e il costo complessivo delle opere necessarie alla trasformazione stessa.

Casi pratici più frequenti:

1. Determinazione del valore di un'area edificabile
2. Determinazione del valore di un fabbricato da ristrutturare
3. Determinazione del valore di un opificio dismesso

La stima del più probabile valore di un'area/lotto edificabile attraverso il criterio del VT (valore di trasformazione) si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, esito della trasformazione, e i costi della trasformazione stessa.

Ovvero: $Va = VmT - K$.

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione e vendita.

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = [VmT - (\sum K + Ip + P)] / (1 + r)^n$$

Va = valore attuale dell'area

VmT = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo ordinario del promotore

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Il valore dell'area è riferito alla data di stima e si dovrà scontare la differenza ($Vf - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, attualizzando al 7% per un intervallo temporale necessario alla trasformazione che si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali o miste, e di 3 anni per i comparti di nuovo impianto.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

Nella realtà italiana (assenza di idonee banche dati sui prezzi e difficoltà di conoscenza dei prezzi realmente pattuiti), il metodo di trasformazione diventa un indispensabile strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni fornite da organismi che pubblicano Bollettini Prezzi, e di controllo della coerenza dei giudizi di valore espressi nell'applicazione del Comparative Approach senza l'utilizzo e l'indicazione nel Rapporto di valutazione di dati di mercato reperiti direttamente nella visura di atti di compravendita.

Un accenno al metodo comparativo. Il Comparative Approach o stima sintetica, costituisce lo strumento di valutazione più potente per la Stima dei valori di Mercato ed è basato sulla comparazione che "consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

Si ricorre a questo metodo, ogni qualvolta siano disponibili un discreto numero di dati immobiliari (prezzi di compravendita e caratteristiche immobiliari) relativi a beni in diverso grado simili (sono da escludere i beni eguali e quelli diseguali) rispetto a quello oggetto della stima.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

Bisogna ricordare che il valore di un'area edificabile, può modificarsi nel tempo a seguito di influenze generali, locali o intrinseche. E' importante quindi datare ogni valutazione di stima, proprio perché ogni valutazione peritale è legata a fattori connessi alla generale globalizzazione dei mercati e dell'economia. I processi di stima, analitici o comparativi, unitamente alla professionalità del tecnico incaricato, contribuiscono a limitare l'alea di incertezza sopra richiamata.

2. Inquadramento territoriale

Il comune di Gerenzano in provincia di Varese si trova nell'alta pianura lombarda lungo la strada che porta da Milano a Varese, a pochi chilometri da Saronno. È situato a circa 25 km a sud-est del capoluogo al confine con le province di Milano e Como; ha una popolazione di circa 10.789 abitanti e si estende su una superficie di 9.79 km con una densità pari a circa 1.100 ab/km².

Un tempo dedito all'agricoltura e in particolare all'estrazione della ghiaia, il Comune di Gerenzano ha sviluppato, negli ultimi decenni, importanti iniziative artigianali nei settori tessile, della carpenteria, dei tessuti e dell'arredamento, acquisendo così anche una discreta vocazione produttiva.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712
Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584
Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

3. Prescrizioni e parametri urbanistici

Si riporta di seguito la definizione di alcuni parametri urbanistici ed edilizi, in quanto richiamati nella presente relazione, così come descritti nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. In particolare di seguito si riportano:

ART. 2 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate, in relazione alla destinazione d'uso, attraverso l'applicazione degli indici seguenti:

2.1 - ST = SUPERFICIE TERRITORIALE

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie dell'area interessata dall'intervento, espressa in mq, comprendente sia la superficie fondiaria sia le aree destinate a standard urbanistici previste dal P.G.T. all'interno dell'area in esame.

La superficie territoriale va considerata al netto delle aree destinate dal Piano delle Regole o dalla Pianificazione Attuativa alla viabilità esterna all'area ed al lordo delle aree eventualmente destinate alla viabilità interna all'area stessa.

2.2 - SF = SUPERFICIE FONDIARIA

Per superficie fondiaria si intende la parte di area che risulta dalla superficie territoriale, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Essa è espressa in mq.

2.3 - SC = SUPERFICIE COPERTA

Per superficie coperta o copribile si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e dei normali aggetti quali gronde, pensiline e tettoie delle fino a m. 1,50 di sporgenza. Per le attività commerciali e produttive sono escluse le sporgenze fino al raggiungimento massimo di 2,50 mt, oltre i suddetti limiti fissati l'accessorio dovrà essere verificato nella sua consistenza complessiva.

Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purchè l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e sia ricoperto con riporto di terra coltivabile per uno spessore di almeno cm. 40.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- i corselli (con o senza sovrastante riporto di terra) di accesso alle autorimesse ubicate al piano interrato dei fabbricati ed esterni alla sagoma di questi ultimi.
- i tettucci di copertura del cancello d'ingresso pedonale sino ad un massimo di 6 mq.
- i manufatti da giardino con le caratteristiche descritte nel successivo articolo

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

· le strutture al servizio di attività commerciali ed artigianali di servizio alla persona: chioschi, dehors, tettoie; le strutture e manufatti leggeri a servizio degli edifici residenziali: gazebo e pergolati, tettoie, pensiline, legnaie, tunnel a copertura di camper e roulotte, box per ricovero attrezzi da giardino qualora rispondenti alle caratteristiche indicate nell'allegato G del Regolamento Edilizio: Manufatti Leggeri.

Essa è espressa in mq.

2.4 - SLP = SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

E' la somma, espressa in mq, delle superfici dei singoli piani agibili od abitabili, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, nonché delle superfici di soppalchi di interpiano.

Non sono da computare:

· le superfici di porticati, balconi, terrazzi e logge, annessi alla residenza

Definizioni:

Il porticato è uno spazio delimitato da colonne di sostegno il cui sviluppo delle pareti, con l'esclusione della porzione che definisce l'edificio, ha una percentuale aperta almeno pari all' 70% del totale

La loggia è una porzione dell'edificio, chiuso sui tre lati, compreso entro i limiti della sagoma dell'immobile.

I bow – window sono esclusi dal calcolo della s.l.p. fino al raggiungimento di un massimo di 10 mq. di superficie

· le pensiline ed i passaggi coperti, purché aperti sui lati;

· le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati dei fabbricati ad uso residenziale, purché di altezza interna inferiore a metri 2,50 e a metri 2,60 per le autorimesse; non emergenti fuori terra in misura superiore a metri 1,20 (misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali), senza permanenza di persone e prive dei requisiti di abitabilità definiti dal Regolamento Locale d'Igiene.

· i portici asserviti ad uso pubblico;

· gli aggetti di carattere ornamentale e strutturale con sporgenze inferiore a m. 1,50

· le canne fumarie e di esalazione

· gli sporti di gronda fino al limite di 1,50 per le destinazioni residenziali ed a queste assimilate; e sino al limite di 2,50 per tettoie al servizio di edifici con destinazione industriale e commerciale.

· le superfici destinate a servizi tecnici dei fabbricati (scale e atri comuni a più alloggi, ascensori, locali motore, locali autoclave, cabine elettriche, cabine idriche, centrali tecniche e di condizionamento e spazi tecnologici anche emergenti dall'ultimo solaio abitabile o agibile ...)

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

· i sottotetti con soffitto inclinato aventi altezza media interna ponderale inferiore a metri 2,50, altezza strutturale all'imposta inferiore a metri 1,70, in almeno due delle falde.

L'altezza utile interna si intende misurata alla struttura della copertura, senza tener conto di eventuali controsoffittature, ribassamenti o travi. Sono ammesse aperture in falda con tipologia lucernari.

· i manufatti da giardino aventi una superficie massima di 9,00 mq ed h. massima di 2,50, quest'ultima calcolata all'estradosso della copertura se piana o al colmo se a falde. I suddetti accessori possono essere ubicati all'interno del lotto nel rispetto della distanza dai confini di mt.1,50 e senza la verifica del rispetto della distanza dalla strada e debbono essere realizzati con materiali consoni alla zona in cui sono inseriti; vi è l'esclusione dell'utilizzo di materiali di recupero quali lamiere e/o materiale metallico. Il manufatto può essere realizzato negli ambiti agricoli antropizzati, in prossimità di un edificio residenziale già esistente e ne è vietata la realizzazione in ambiti di centro storico. L'attuazione degli interventi può avvenire con la presentazione di una CIL allegando una scheda tecnica e/o un elaborato planimetrico. I suddetti manufatti non sono sottoposti ad accatastamento.

· le verande chiuse a carattere permanente (dehors) realizzate su area privata nel rispetto della distanza di metri 1,50 dal confine stradale e dai confini di proprietà e di metri 3,00 dai fabbricati con altezza massima pari a metri 3,00. I suddetti accessori sono assentiti con presentazione di DIA, previa l'acquisizione del parere favorevole da parte del competente ufficio di polizia locale e la loro esistenza in loco è strettamente connessa allo svolgimento dell'attività insediata, al termine della quale debbono essere rimossi. In ambiti di centro storico, l'uso dei materiali per la realizzazione del manufatto accessorio deve integrarsi rispetto al contesto in cui è inserito.

· le tettoie aperte su tre lati, se addossate all'edificio o aperte su tutti i lati se distaccate da quest'ultimo con una superficie massima pari a 25 mq, con altezza massima inferiore a metri 2,50 e metri 2,60 per le autorimesse, misurati dall'intradosso strutturale al più basso dei punti delle linee di spicco perimetrali. In caso di coperture a falde, il punto più alto dell'estradosso della copertura dovrà avere un'altezza massima non superiore a metri 3,00.

· le strutture al servizio di attività commerciali ed artigianali di servizio alla persona: chioschi, dehors, tettoie; le strutture e manufatti leggeri a servizio degli edifici residenziali: gazebo e pergolati, tettoie, pensiline, legnaie, tunnel a copertura di camper e roulotte, box per ricovero attrezzi da giardino qualora rispondenti alle caratteristiche indicate nell'allegato G del Regolamento Edilizio: Manufatti Leggeri.

· le autorimesse al servizio della residenza nel limite di 1 mq ogni 10 mc se realizzate fuori terra, qualora le stesse fossero totalmente interrate o seminterrate non vi sono limiti.

Le suddette autorimesse possono essere realizzate:

- All'interno della sagoma dell'edificio e/o integrate con quest'ultimo costituendo un unico corpo di fabbrica. In tal caso, qualora abbiano un'altezza all'intradosso massima pari a 2,60 sono escluse dalle verifiche della s.l.p., debbono essere verificate le distanze dai confini previste per i fabbricati.
- Isolate rispetto all'edificio principale e/o al confine di proprietà, con le caratteristiche indicate nell'art. 2.10

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accredito alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

· gli spessori dei muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazione qualora con l'intervento di riqualificazione energetica si raggiungano almeno i limiti di trasmittanza del singolo elemento opaco verticale previsti nella D.G. n° 6480 del 30.07.2015 paragrafo 3.1. Il rispetto dei predetti parametri è elemento sufficiente per lo scomputo dei volumi; non è necessario il raggiungimento di quanto prescritto dalla legge vigente in materia, poiché il disposto normativo, costituisce un incentivo di P.G.T, per agevolare l'efficientamento energetico degli edifici.

· le serre bioclimatiche con le caratteristiche previste dai disposti normativi vigenti in materia per il consumo energetico.

Sono da computare:

· le superfici dei soppalchi e degli eventuali piani interrati o seminterrati destinati a laboratorio, uffici e magazzini e sottonegozi agibili ai sensi delle vigenti normative.

· Tettoie e depositi aperti, di servizio funzionale delle attività produttive e commerciali

· Le aperture mobili (tipo "copri scopri") limitatamente alla superficie occupata dalla struttura nella sua posizione di chiusura

· Negli edifici con destinazione residenziale i soppalchi agibili con altezza minima pari a 2,40; altri tipologie di soppalchi che non hanno i requisiti di abitabilità, seppur utilizzati quali accessori alla residenza di cui un esempio possono essere le cabine armadio, non rientrano tra le verifiche della s.l.p. La superficie destinata a soppalco deve permettere comunque il rispetto per la porzione sottostante dell'altezza pari a 2,70.

· Negli edifici con destinazione artigianale, industriale e commerciale le superfici soppalcate con permanenza di persone sono da computarsi ai fini del calcolo della s.l.p., mentre le superfici soppalcate con uso deposito, senza accesso fisico delle persone non rientrano nel calcolo della s.l.p.

2.5 - RC = RAPPORTO DI COPERTURA

E' il rapporto, espresso in percentuale, fra la superficie coperta, riferita a tutte le opere edificate o da edificare, e la superficie fondiaria.

2.6 - U1 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, come specificato nel successivo apposito articolo.

2.7 - U2 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, come specificato nell'apposito specifico articolo.

2.8 - D = DENSITÀ EDILIZIA

La densità edilizia massima ammessa nelle diverse zone residenziali del P.G.T. ha la finalità di controllare l'insediamento degli abitanti nel territorio e la conseguente dotazione di spazi pubblici o di carattere collettivo – standard. Le modalità di calcolo del volume sono specificate al successivo apposito articolo.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A

Dt = Densità edilizia territoriale

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume totale, calcolato come stabilito al successivo art. 3, costruito o costruibile (per qualsiasi scopo o destinazione) e la relativa superficie territoriale interessata. Essa si utilizza nei piani attuativi.

Df = Densità edilizia fondiaria

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume, calcolato come stabilito al successivo art. 3, costruito o costruibile e la relativa superficie fondiaria interessata.

In particolare la densità fondiaria massima ammessa nelle diverse zone residenziali del P.G.T. ha la finalità di controllare l'insediamento degli abitanti nel territorio e conseguente dotazione di spazi pubblici o di carattere collettivo-standard. Essa si utilizza per le concessioni non precedute da piano attuativo.

2.9 - IS = INDICE DI SFRUTTAMENTO

Esprime la massima superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq. Di superficie (mq./mq.), intesa come superficie fondiaria per le concessioni non precedute da piano attuativo, ovvero come superficie territoriale nel caso di piano attuativo.

2.13 - H = ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI

Costituisce il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi; viene espressa in metri e misurata secondo le modalità previste all'art. 5.

2.14 - PP = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti o interrati) ad uso privato, dimensionati come previsto dal piano dei servizi ed integrato dalle presenti norme.

2.16 - DISTANZA DELLA NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITI AGRICOLI E IN AMBITI RESIDENZIALI

Nella realizzazione degli interventi edilizi all'interno dell'ambito del tessuto consolidato e di espansione deve essere garantita un'adeguata distanza tra le nuove costruzioni e le strutture agricole esistenti, in funzione dei disposti normativi vigenti in materia.

In particolare la realizzazione di nuova edificazione agricola produttiva, ossia destinata allo svolgimento dell'attività agricola deve rispettare le seguenti distanze:

- Metri 100,00 per edifici con funzione zootecnica per suini ed ovini, dalle aree residenziali non rurali
- Metri 30,00 per edifici con funzione zootecnica per bovini ed equini, dalle aree residenziali non rurali
- Metri 50,00 per edifici con funzione zootecniche per bovini / equini, da edifici non rurali posti in ambito residenziale.
- Metri 30,00 per edifici produttivi, da edifici residenziali

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

L'abitazione dell'imprenditore agricolo e/o del conduttore dell'azienda deve distare dai contesti residenziali esistenti e dagli edifici agricoli produttivi metri 10,00.

Non è ammessa la trasformazione di edificazione agricola esistente e/o l'edificazione di edifici con funzione zootecnica per bovini ed equini a distanza inferiore di metri 100,00 rispetto al limite della zona residenziale consolidata limitrofa.

La nuova edificazione residenziale deve mantenere una distanza dagli edifici agricoli esistenti pari a metri 50,00.

2.17 - VD - VERDE DRENANTE

Sono gli spazi da destinare a superficie verde nell'ambito del comparto secondo le percentuali espresse nelle singole zone urbanistiche al fine del rispetto delle superfici drenanti.

In presenza di costruzioni interrato la permeabilità è soddisfatta se l'estradosso è ricoperto di terreno naturale con spessore minimo di m. 0,50, non pavimentato e a condizione che la costruzione interrata sia dotata di sistemi di drenaggio in grado di disperdere nel sottosuolo le acque provenienti dall'estradosso.

Le strutture al servizio di attività commerciali ed artigianali di servizio alla persona: chioschi, dehors, tettoie; le strutture e manufatti leggeri a servizio degli edifici residenziali: gazebo e pergolati, tettoie, pensiline, legnaie, tunnel a copertura di camper e roulotte, box per ricovero attrezzi da giardino qualora rispondenti alle caratteristiche indicate nell'allegato G del Regolamento Edilizio: Manufatti Leggeri non devono verificare la superficie drenante.

ART. 3 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DELL' INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA

La determinazione del volume degli edifici esistenti deve essere calcolata nel rispetto dei disposti normativi contenuti nel seguente articolo:

Il volume delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) dei singoli piani per l'altezza virtuale di metri 3,00, indipendentemente dall'altezza effettiva dei piani purché inferiore a metri 3,50. Per altezze superiori a 3,50 il computo sarà effettuato considerando l'altezza effettiva.

Analogo criterio deve essere assunto con riferimento al calcolo del volume relativo all'ultimo piano abitabile delle costruzioni a coperta inclinata.

Nel caso di interventi di recupero funzionale relativi agli edifici appartenenti al centro storico ed ai nuclei di antica formazione, il calcolo deve far riferimento alla sagoma dell'edificio esistente, ovvero all'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante.

ART. 9 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree. Esse sono definite specificatamente dalle vigenti leggi e rientrano nella seguente elencazione:

a - sedi viarie;

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accredito alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

- b - spazi di sosta e di parcheggio al servizio degli edifici;
- c - rete di fognatura;
- d - rete idrica;
- e - rete dell'energia elettrica e relative cabine contatori e di trasformazione;
- f - rete del gas;
- g - pubblica illuminazione;
- h - rete telefonica;
- i - spazi di verde attrezzato
- l - attrezzature cimiteriali.

ART. 10 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree, opere ed attrezzature tecnologiche previste dalle vigenti leggi ed in particolare:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi di cui alla L.R. 9.5.1992 n° 20 e s.m.i.

ART. 11 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano del Governo del Territorio si attua mediante:

- A - Strumento urbanistico attuativo

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

- 1 Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;
- 2 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
- 3 Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 26 e 27 della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni;
- 4 Piano di Lottizzazione (P.L.) – in attuazione
- 5 Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) – di cui all'art. della L.R. 12/2005 e s.m.i.
- 6 Ambiti di ristrutturazione urbanistica sovralocale – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 7 Ambiti di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 31/2014 – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 8 Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 9 Piani Attuativi (P.A.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 10 Permesso di costruire convenzionato (PdC) art. del D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i. – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 11 Norma speciale individuate puntualmente sugli elaborati di piano con apposita lettera – – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.

B - Intervento diretto

- 1 Permesso di costruire;
- 2 Denuncia di inizio attività (D.I.A.).
- 3 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A)
- 4 Comunicazione Certificata di Inizio Attività (C.I.L.) – (CILA) – (CEA)

L'attuazione degli interventi edilizi ed i relativi titoli abilitativi sono disciplinati dalle leggi vigenti in materia, nonché dal Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene.

C - Programmi urbanistici

- 1 Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui alla legge n° 493/93 e L.R. 12-2005 e successive modificazioni ed integrazioni
- 2 Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T) di cui al D. Min. LL.PP. 8.10.1998.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712
Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584
Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A

4. Andamento del mercato Immobiliare 2015-2016

Inizio 2015

La fotografia scattata da Nomisma nel suo primo Osservatorio 2015 riferisce che le compravendite continuano la lenta risalita grazie al mercato dei mutui, che – seppur con i dovuti distinguo tra istituto e istituto, dato che il quadro di incagli e sofferenze legati al mattone non è certo roseo – torna più accessibile: nel 2015 la crescita delle erogazioni sarà secondo Nomisma di circa il 30% (a quota 32 miliardi) e, seppure non mancheranno surroghe e sostituzioni, sarà maggiormente concentrata su nuovi contratti.

Fine 2015

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELEL ENTRATE (OMI) : nella NOTA TRIMESTRALE IV trimestre 2015 e sintesi annua scrive: " *Le compravendite in Italia. Il mercato immobiliare italiano prosegue il trend di crescita facendo registrare negli ultimi tre mesi del 2015 un tasso tendenziale¹ riferito al totale delle compravendite pari a +6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Con 963.903 NTN l'anno 2015 chiude in positivo con un rialzo del 4,7%, che corrisponde a oltre 43mila unità compravendute in più rispetto al 2014.Con riferimento all'intero anno il settore residenziale si avvicina a 445 mila unità compravendute che si traducono in una crescita del 6,5% rispetto al dato del 2014. In rialzo risultano anche le compravendite di pertinenze, quasi 345 mila nel 2015 con un incremento del 4,3%. Il mercato nei settori non residenziali si mostra in affanno per gli immobili a destinazione terziaria e produttiva che chiudono il 2015 entrambi in perdita, -1,9% e -3,5% rispettivamente. Il mercato degli immobili a destinazione commerciale cresce invece dell'1,9%, grazie ai buoni risultati nel II e III trimestre dell'anno.*

Si riporta il sondaggio sul mercato delle abitazioni in Italia

L'indagine, condotta con cadenza trimestrale presso un campione rappresentativo di agenti immobiliari, offre un quadro dell'andamento del mercato residenziale nazionale, sulle attività di compravendita e di locazione, sui prezzi e i canoni nel periodo di riferimento, oltre che sulle prospettive del settore.

Realizzato per la prima volta nel gennaio 2009 da Banca d'Italia e Tecnoborsa, il sondaggio congiunturale si avvale della collaborazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate a partire dalla edizione del novembre 2010. Tutti i sondaggi sono pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate⁸.

Gennaio 2016 - I principali risultati

I principali risultati dell'inchiesta trimestrale sul mercato delle abitazioni in Italia evidenziano nel quarto trimestre del 2015 un mercato immobiliare residenziale in graduale miglioramento.

Prezzi delle abitazioni

La quota di agenti che segnala un calo dei prezzi di vendita delle abitazioni continua a ridursi (46,4 per cento dal 67,6 del IV trimestre del 2014), risultando minoritaria per la prima volta dal II trimestre del 2011.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

Compravendite

La percentuale di agenti immobiliari che hanno venduto almeno un'abitazione cresce, spinta dalle favorevoli condizioni della domanda, fino al 77,8 per cento, dal 71,6 dell'indagine precedente.

Nel trimestre di riferimento gli operatori hanno intermediato in prevalenza abitazioni di metratura tra 80m² e fino a 140 m² (57,9%), parzialmente da ristrutturare (68,6%) e con classe energetica F-G (63,5%).

Trattative e tempi di vendita

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore scende al 14,2 per cento, era 16,1 per cento nella rilevazione dell'anno precedente. Il tempo medio intercorso tra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile rimane pressoché stabile, pari a 9,1 mesi.

Modalità di finanziamento degli acquisti

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario sale al 68,5 per cento (dal 60,7 dell'indagine nell'anno precedente), come anche il rapporto tra prestito e valore dell'immobile che raggiunge il 64,7 per cento (dal 61,1 per cento nell'anno precedente).

Locazioni

La quota di operatori che hanno dichiarato di avere locato almeno un immobile nel quarto trimestre cala lievemente rispetto al periodo precedente (all'82,4 per cento dall'84,8), pur risultando più elevata di quasi 1,5 punti percentuali rispetto allo stesso trimestre del 2014. La quota di agenti che segnala una diminuzione dei canoni di locazione scende al 33,6 per cento (dal 53,2 rilevato nel 2014), mentre la quota di giudizi di stabilità sale al 63,1 per cento (dal 44,3 del IV trimestre del 2014). Il margine medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali del locatore scende al 6,3 per cento rispetto al 7,5 per cento rilevato nel IV trimestre del 2014.

Le prospettive del mercato in cui operano le agenzie

Si è rafforzato l'ottimismo degli agenti sull'evoluzione a breve termine del proprio mercato di riferimento, grazie soprattutto alle attese più favorevoli sull'andamento dei prezzi e dei nuovi incarichi a vendere. Il saldo fra attese di miglioramento e di peggioramento nel trimestre in corso raggiunge 15,9 punti percentuali, rispetto al -7,4 nella rilevazione dello stesso periodo nel 2014.

La quota di operatori che anticipano una diminuzione dei prezzi nel trimestre in corso scende nuovamente (al 35,2 per cento, dal 58,7 nel 2014), a fronte del rialzo nei giudizi di stabilità (al 62,5 per cento, dal 40,4)

Le prospettive del mercato nazionale delle compravendite

Per la prima volta dal terzo trimestre del 2010 il saldo relativo alle attese circa l'evoluzione del mercato immobiliare nazionale risulta significativamente positivo (8,1 punti percentuali contro un saldo negativo di 23 punti percentuali nell'anno precedente). In un orizzonte di medio termine (due anni) emerge un maggiore ottimismo circa le prospettive del mercato nazionale. La quota delle attese di miglioramento raggiunge il 55,9 per cento (dal 44,2 nel IV trimestre del 2014), a fronte di una diminuzione dei giudizi di peggioramento (al 10,5 dal 22,4 per cento)."

Settori non residenziali

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712
Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584
Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

"..le compravendite nei settori non residenziali sono complessivamente in calo. Si riduce in particolare il volume delle transazioni per i settori commerciale (-2,8%) e produttivo (-1,3%) mentre il terziario presenta un dato positivo, anche se di lieve entità, +0,9%. Su base annua il commerciale è il solo a guadagnare (+1,9%) per effetto di un secondo e di un terzo trimestre particolarmente positivi."

Entrando nello specifico dell'analisi del mercato immobiliare della provincia di Varese l'Osservatorio Immobiliare Tecnocasa rileva che nei primi sei mesi del 2015 le quotazioni sono rimaste stabili.

LE banche più propense ad erogare mutui hanno dato fiducia sia agli acquirenti prima casa, sia agli investitori.

Per quanto riguarda il comune di Gerenzano, le agenzie operanti sul territorio rilevano un aumento delle compravendite tra il 2015 ed il 2016 legato ad un calo dei prezzi sia del nuovo costruito che degli immobili da ristrutturare con 15-20 di vetustà.

5. Valorizzazione per l'anno 2016

Stima mediante metodo valore di trasformazione nel Comune Gerenzano su lotto tipo:

Richiamando la definizione data nel capitolo uno, il valore di trasformazione viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione (operazioni immobiliari).

Nel analisi di un intervento immobiliare di nuova realizzazione si sono tenute in considerazione le seguenti voci:

IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

VmT rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la superficie complessivamente realizzabile nell'area d'intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame. Quest'ultimo è desunto da un'analisi dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Fonte OMI) nonché da consultazioni con Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e dal Listino prezzi degli immobili della provincia di provincia di Varese edito dalla Camera di Commercio Industria ed Artigianato di Varese- settembre 2015. L'indagine di mercato letta mediante un'analisi regressione lineare semplice, valuta un valore base di vendita del costruito nuovo a fine investimento pari a:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore del Mercato Medio (€ / mq) comparativo (analisi metodo regressione lineare semplice)	Valore Osservatorio Cam. Com. Varese (€ / mq)	Valore Osservatorio immobiliare Tecnocasa (€ / mq)	Valore OMI Osservatorio Agenzia delle Entrate (€ / mq)	Valore più probabile individuato (€ / mq)
Abitazioni classe B	1850,00	Min 1.600,00 Max 1.900,00	Min 1.700,00 Max 1.900,00	Max 1.500,00	1.800,00

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU COMUNE DI GERENZANO (VA)

Produttivo Capannoni		Min 650,00 Max 900,00	-	max 700,00	750,00
-------------------------	--	--------------------------	---	------------	--------

IL COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \sum K + Ip + Pl$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- Costo delle opere edili ($\sum K$) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, sistemazione esterna,
 - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, coord. sicurezza, collaudo),
 - K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale per l'intervento di trasformazione, corrispondente al tasso d'interesse Prime Rate ABI;
- Profitto del promotore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa

K1 - costo tecnico di costruzione

E' doveroso premettere che per la definizione del costo di costruzione, nonostante approfondimenti scientifici e dottrinali, rimane oggettivamente difficile proporre un modello di fabbricato capace di accorpare, in se stesso, tutte le modalità costruttive e le componenti di costo impiegate nel variegato territorio nazionale. Così come risulta difficile anche la raccolta di dati a provenienti da ogni singolo micro mercato zonale. Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. Nel caso in esame il costo di costruzione è il risultato di una sintesi tra i valori desunti dal prezziario delle TIPOLOGIE EDILIZIE redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edito dalla DEI tipografia del Genio Civile, nella tipologia edilizia più affine al territorio comunale di Gerenzano, i valori espressi dalle indagini telefoniche con le imprese edili operanti sul territorio, sulle percentuali di variazioni del costo di costruzione pubblicate dall' ISTAT e sui ribassi medi normalmente applicati nel settore edilizio.

K1 è rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

FONTE	Costo di costruzione di S.I.p.
Prezario tipologico DEI Edilizia residenziale di tipo medio e pregio- costo tecnico di costruzione	€/mq 1.216,00

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712
Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584
Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU COMUNE DI GERENZANO (VA)

Indagine Imprese Edili operanti sul territorio comunale e limitrofo classe B	€/mq 900,00-1.300,00
Valore medio stimato e arrotondato (classe energetica B)	€/mq 1.050,00
Fonte	Costo di costruzione di S.l.p.
Prezario tipologico DEI – produttivo	€/mq 378,00
Indagine Imprese Edili operanti sul territorio comunale limitrofo	€/mq 400,00-500,00
Valore medio stimato ed arrotondato	€/mq 450,00

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari all'8 % del costo di costruzione "K1".

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico. E' tuttavia opportuno precisare che la quantificazione di tali costi deve essere assunta in misura pari a quanto stabilito dall'Area Edilizia Privata-Urbanistica del Comune di Gerenzano.

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. I tempi di realizzazione della trasformazione sono diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 6.5% in un tempo "n" espresso in anni, stimato pari alla metà di quello necessario per la conclusione dell'operazione immobiliare. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussoria.

Il Profitto di un ordinario imprenditore

Fino a qualche anno fa come estimatori si era soliti considerare un utile d'impresa prima delle imposte pari al 15-20% del totale dei costi d'impresa diretti ed indiretti. Considerando che in molti casi (come anche in questo) il costruttore non si limiti alla realizzazione dell'opera, ma intervenga come promotore si può considerare valida anche una valutazione sul profitto pari al 15% del ricavo totale. In questa analisi considerando il trend negativo mercato immobiliare si è valutato un profitto del promotore pari al 10% del ricavo.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

Utilizzando i parametri sopra indicati è stato individuato, per ogni "area omogenea", un lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (detto "lotto tipo"). Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, è un lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche apprezzate dal mercato, di forma regolare, giacitura pianeggiante, di agevole accesso con mezzi, ben servito dalle strade principali e con una superficie media di circa 1000,00 mq per la destinazione residenziale e di circa 2000,00 mq per la destinazione produttiva. Le zone descritte dalle norme tecniche di attuazione contenute nel Piano di Governo del Territorio rappresentano l'utilizzo principale ammesso per il quale viene edificato un fabbricato. Tale destinazione d'uso, nell'andare ad individuare la tipologia dell'edificio che si potrà costruire su una determinata area, incide in modo determinante sul valore commerciale dell'area fabbricabile. Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche apprezzate dal mercato, sia per l'ubicazione, sia per destinazione urbanistica, è stato così identificato:

- Per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante, superficie media del lotto edificabile rilevata approssimativamente di mq. 1000, buona esposizione e ben servita da strade di accesso e servizi. Nello strumento urbanistico vigente "ambiti del tessuto urbano consolidato": Residenziale Ordinario - i.f. 0.8MC/MQ.
- Per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante, superficie media del lotto edificabile rilevata di ca. mq. 2000, agevole accesso con mezzi di e ben servito dalle strade di accesso. Nello strumento urbanistico vigente, Tessuto artigianale consolidato 1,00 mq/mq

Secondo il metodo di trasformazione il valore più probabile medio di un'area edificabile urbanizzata nel territorio comunale di Gerenzano si esprime nei valori di 125,00 €/mq per le aree residenziali e nel valore di 142,00 €/mq di slp per le aree produttive.

Ana lisi delle compravendite presso il Comune e l'agenzia delle Entrate

Nell'anno 2015 e nell'anno 2016, al momento della stima, non sono stati riscontrati né forniti atti di compravendita di aree urbane "utili" ai fini comparativi.

In virtù del criterio metodologico sopra indicato secondo cui, si deve fare affidamento ai prezzi di mercato ogni qualvolta siano disponibili un discreto numero di dati immobiliari e atti notarili relativi a beni in diverso grado simili a quello oggetto della stima, si ritiene di considerare marginalmente i risultati di questa indagine rispetto alla stima analitica per la scarsità di informazioni reperite.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

6. Valutazione finale

Lo scopo principale di questa stima è individuare il più probabile valore di mercato medio di un'area edificabile nel comune di Gerenzano (VA)

L'estimatore interviene ed analizza a "bocce ferme" ovvero la stima viene redatta in condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, quindi, di una supposizione teorica (mancando un vero scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati tecnici, di rilevazione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi i casi di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10%.

Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva e compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un processo generale di analisi.

Impossibile quindi proporre la modifica del valore complessivo stimato, apportando delle variazioni alle singole voci del processo estimativo compiuto.

Il Comune in fase di accertamento ai fini ICI/IMU, valutando le opportunità politiche e sociali del momento, senza inficiare la validità complessiva del lavoro svolto, potrà autonomamente (se ritenuto opportuno) modificare entro tale tolleranza, le cifre riportate nella medesima perizia di stima.

Valore venale in comune commercio per le aree residenziali: 130,00€/mq

Valore venale in comune commercio per le aree produttive: 140,00 €/mq

7. Applicazione di Indici correttivi

Come accennato in premessa questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione ma, vuole individuare un valore medio applicabile all'intero comparto omogeneo del comune di GERENZANO.

A supporto della determinazione dei valori medi per ogni area edificabile ricadente nel territorio comunale, si introduce una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più probabile valore applicabile alla singola realtà territoriale. Si tiene a precisare che la definizione dei coefficienti contenuti nella presente stima ha validità sino a che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale.

Valore Venale Area edificabile residenziale = 130,00 €/mq x mq x I₁ x I₂ x I₃ x I₄

Valore Venale Area edificabile Produttiva = 140,00 €/mq di slp x slp x I₁ x I₂ x I₃ x I₄

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

INDICE DI ZONA TERRITORIALE I₁

Dopo aver analizzato il territorio comunale si è ritenuto opportuno valutare in modo unitario il tessuto urbano. Si indica anche la zona agricola extra-urbana.

ZONA TERRITORIALE	I ₁
Paese	1
Residenziale /Produttivo	
Zone extraurbane- fuori dal centro abitato residenziale	0.85

INDICE DI ZONA URBANISTICA I₂

Le zone descritte dalle norme tecniche di attuazione contenute nel Piano di Governo del Territorio rappresentano l'utilizzo principale ammesso per il quale viene edificato un fabbricato. Tale destinazione d'uso, nell'andare ad individuare la tipologia dell'edificio che si potrà costruire su una determinata area, incide in modo determinante sul valore commerciale dell'area fabbricabile.

P.G.T. pubblicato (al 12.04.2016)

Tessuto urbano consolidato: antica formazione.	I _f (mc/mq)	I ₂
Art. 22 - Nuclei di antica formazione	Vd. art. NTA	1.05

Tessuto urbano consolidato: recente formazione.

Art. 29 - Tessuto residenziale ad alta densità	Esistente	
Art. 30 - Tessuto residenziale a media densità	1,50 mc/mq	1.3
Art. 31 - Tessuto residenziale ordinario	0,80 mc/mq	1

	U _f (mq/mq)	
Art. 32 - Tessuto industriale /artigianale consolidato	1,00 mq/mq	1
Art. 33 - Tessuto commerciale/terziario consolidato	1,00 mq/mq	1.05
Art. 34 - Tessuto produttivo di riconversione	Esistente	0.9
Art. 35 - Verde privato	Esistente	-

Art. 39 - Ambiti di completamento a carattere residenziale	It 0,80 mc/mq	
Art. 40 - Ambiti di completamento a carattere produttivo	Ut 0,70 mq/mq	

Variante al P.G.T. approvata (al 12.04.2016)

Ambiti del tessuto urbano consolidato	D (mc/mq)	I ₂
Art. 17.1 - CS - Centro storico e nuclei di antica formazione	Vd. art. NTA	

Art. 18.1 - R1 - Residenziale intensivo	Esistente	1
Art. 18.1 - R1 - Residenziale intensivo	1,20 mc/mq	1.05
Art. 18.1 - R1 - Residenziale intensivo*	1,50 mc/mq	1
Art. 18.2 - R2 - Residenziale esistente e di completamento	0,80 mc/mq	0.9
Art. 18.2 - R2 - Residenziale esistente e di completamento*	1,20 mc/mq	1
Art. 18.3 - VV - Ville con contesti a verde di valore ambientale	0,60 mc/mq	0.8

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712
Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584
Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

Insedimenti produttivi industriale ed artigianale	Is (mq/mq)	
Art. 19.1 - I - Industriale	1,00 mq/mq	1
Art. 19.2 - AT - Industriale artigianale/terziario	0,50 mq/mq	0.80
Art. 19.3 - IB - Insubria Biopark	1,00 mq/mq	-
Art. 19.4 - C - Attività Commerciali	1,00 mq/mq	1.05

Ambiti del Documento di Piano

Ambiti di trasformazione**		0,0
----------------------------	--	-----

* Con perequazione.

** La valorizzazione degli ambiti di trasformazione è legata al fatto che nel Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente essi sono definiti soltanto all'interno del Documento di Piano, ai sensi delle Lg R 12-2005. Tali ambiti coincidono ad aree con destinazione d'uso agricola nel Piano delle Regole. A tal proposito il Comune ha deciso di non applicare alcuna valorizzazione a tali aree. Il Documento di Piano che ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Le "Disposizioni per gli ambiti di trasformazione e per la pianificazione attuativa" stabiliscono dei criteri generali di trasformazione da seguire in sede di formazione dei successivi strumenti attuativi al fine di garantire la coerenza dei singoli interventi rispetto agli obiettivi di carattere complessivo contenuti nel Piano di Governo del Territorio e in particolare nel Documento di Piano.

	Indice I ₂ - Esist. Resid.	Indice I ₂ - Esist. Produt.
Art. 43 - Aree agricole	Vd. - I ₁	Vd. - I ₁
Destinazione d'uso Servizi Pubblici-Tecnologici	0.35	0.35

Nel caso "dell'area per l'esercizio dell'attività estrattiva", l'edificazione è consentita per una durata limitata di tempo, si applica la stessa procedura seguita per i terreni agricoli. La superficie fondiaria utile per la determinazione del "valore venale in comune commercio" (D.M. 504/92) è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria interessata e richiesta per la costruzione.

Per il tessuto del Centro Storico, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, la superficie si intende calcolata come espressa in SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP). E sulla base dei risultati desunti dalla presente stima si valuta pari a : 495,00 €/mq di slp

Quindi la formula per determinare il Valore Venale dell' area sarà = 495,00 €/mq di slp x slp x I₁ X I₂ X I₃ x I₄

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

INDICE DI STADIO URBANISTICO-EDILIZIO I₃

"L'incertezza connessa alle tempistiche di realizzazione del prodotto risultano fortemente vincolanti e di conseguenza incidono in misura pesante sulla redazione del valore di stima dell'incidenza area. In altre parole, il terreno, pur essendo edificabile in termini di programmazione generale, in oggi, non è in grado di offrire la redditività sperata o programmata a ventiquattro mesi (tempistica media di realizzazione del progetto contraddistinto da permesso di costruire). La redditività potenziale viene quindi proiettata in un futuro più lontano e di conseguenza più incerto" F. Paglia, - La stima delle aree edificabili.

Modalità di attuazione	STATO	I ₃
Intervento diretto: Manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di Ristrutturazione edilizia, Permesso di costruire/D.I.A. Vd. ART. 11 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO, paragrafo B.		1
Intervento diretto: Vd. ART. 11 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO, paragrafo B, previa demolizione di fabbricati esistenti.		0,90
Piani Attuativi: Piani di lottizzazione, Piani Integrati d'Intervento (P.I.I.), Permessi di Costruire con convenzione, ... Vd. ART. 11 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO, paragrafo A.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piani Attuativi: Piani di lottizzazione, Piani Integrati d'Intervento (P.I.I.), Permessi di Costruire con convenzione, ... Vd. ART. 11 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO, paragrafo A.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,95
Piani Attuativi: Piani di lottizzazione, Piani Integrati d'Intervento (P.I.I.), Permessi di Costruire con convenzione, ... Vd. ART. 11 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO, paragrafo A.	Non Convenzionato NON URBANIZZATO	0,90

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828
 Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712
 Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584
 Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A

INDICE DI RIDUZIONE O MAGGIORAZIONE PER CASI PARTICOLARI I₄

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite. Ciò premesso, possono rappresentare situazioni di criticità e quindi essere applicate le seguenti riduzioni per le casistiche sotto elencate:

- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.), citato anche dalla normativa.
- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)
- Destinazione d'uso delle aree agricole:

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

La L.R. n. 12/2005 "Legge per la tutela del territorio" Art. 59-60 Titolo III norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura delle NTA, stabiliscono che *"Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti"*:

- a) 0,06 mc/mq su terreni a colture protette in serre fisse
- b) 0,05 mc/mq, su terreni a colture orticole o floricole specializzate
- c) 0,03 mc/mq, su terreni a colture legnose specializzate

- Per i Lotti interclusi la percentuale di abbattimento in un range dal 20% al 70% (0.80-0.30)
- Presenza di limiti, vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree:
 1. Abbattimento in un range dal 10% al 20% (0.90-0.80) per i vincoli amministrativi, infrastrutturali, igienico sanitari;
 2. Riduzione del 5% (0.95) per le limitazioni paesaggistiche;
 3. Riduzione del 10% (0.90) per zone ricadenti in Criticità Ambientali: fattibilità con consistenti e con gravi limitazioni (classe 3 e 4)
- Presenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico: applicare in base al singolo caso, I₄ 1,10
- In caso di ristrutturazione in zone residenziali (intervento su edificio esistente oggetto di ristrutturazione, recupero o risanamento) applicare l'indice I₄ pari a 0,90 rispetto al valore di riferimento.
- Riduzione del 80% per aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza e/o di accesso.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

RIDUZIONI-AGGIUNTE (da applicare al valore di riferimento)

N.B.: Prendere visione della descrizione estesa sopra riportata

	I₄
Oneri per eventuali lavori di adattamento al terreno (comprovati da lavorazioni specializzate e/o indagini e relazioni tecniche)	0,85
Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico	1,10
In caso di ristrutturazione in zone residenziali	0,90
Presenza di servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,70 - 0,90
Fascia rispetto per reticolo idrico minore (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,70 - 0,90
Lotti interclusi	0,80 - 0,30
Presenza di vincoli di specie (vedasi specifica):	0,90 - 0,80
Vincoli amministrativi, infrastrutturali, igienico sanitari;	
Limitazioni paesaggistiche: classi di sensibilità 4 e 5	0,95
Zone ricadenti in Criticità Ambientali: fattibilità con consistenti e con gravi	0,90
Limitazioni (classe 3 e 4)	
Destinazione d'uso aree agricole*	0,85
Aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza e/o di accesso	0,20

* Per la destinazione d'uso delle aree agricole (di cui all'art. 59-60 LR 12/2005): la superficie fondiaria utile per la determinazione del "valore venale in comune commercio" (D.M. 504/92) è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria interessata e richiesta per la costruzione. Rif. NTA del PdR art. 43 "Aree Agricole".

Le definizioni dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fino a che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale. Si precisa che i valori di riferimento sopra riportati non esauriscono, comunque, tutti i casi possibili. E' opportuno, a tal proposito, verificare di volta in volta le concrete situazioni di deprezzamento dell'area, valutare per ogni caso la sussistenza dei presupposti indicati e graduare congiuntamente le relative riduzioni economiche.

In sede di accertamento il contribuente dovrà dimostrare, mediante atti o documentazione tecnica, la sussistenza degli elementi richiesti per l'applicazione delle riduzioni relative. E' opportuno, a tal proposito, verificare di volta in volta le concrete situazioni dell'area edificabile, valutare per ogni caso la sussistenza dei presupposti indicati e graduare congiuntamente le relative riduzioni economiche.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828
 Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712
 Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584
 Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

8. Conclusione dell'incarico estimativo

Lo scopo principale di questa stima è individuare il più probabile valore di mercato medio di un'area edificabile nel comune di GERENZANO (VA).

L'estimatore interviene ed analizza a "bocce ferme" ovvero la stima viene redatta in condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, quindi, di una supposizione teorica (mancando un vero scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati tecnici, di rilevazione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi i casi di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 5-10%.

*Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come **valutazione a corpo** ovvero frutto di una valutazione complessiva e compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un processo generale di analisi.*

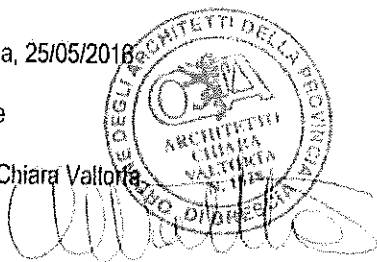
Impossibile quindi proporre la modifica del valore complessivo stimato, apportando delle variazioni alle singole voci del processo estimativo compiuto.

Il Comune in fase di accertamento ai fini ICI/IMU, valutando le opportunità politiche e sociali del momento, senza inficiare la validità complessiva del lavoro svolto, potrà autonomamente (se ritenuto opportuno) modificare entro tale tolleranza, le cifre riportate nella medesima perizia di stima.

Brescia, 25/05/2016

In fede

Arch. Chiara Valtorta



CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

Allegato alla perizia di stima

VALORIZZAZIONE AREE EDIFICABILI ANNI 2010-2011-2012-2013-2014-2015

Sempre in relazione alla presente perizia di stima redatta per il comune di Gerenzano, al fine dell'Imposta Comunale sugli Immobili, sono stati individuati i valori di mercato delle aree edificabili nel periodo che intercorre tra l'anno 2010 e l'anno 2015 sui quali i proprietari immobiliari sono chiamati a versare l'imposta comunale.

Tali valori sono quindi da applicarsi in caso di accertamento.

Ciò premesso, anche per gli anni 2010-2011-2012-2013-2014-2015, utilizzando l'andamento di mercato delle degli edifici di nuova costruzione e l'adeguamento Istat al costo di costruzione, sulle zone omogenee di tessuto consolidato, si sono determinati le seguenti variazioni di valutazione del mercato delle aree edificabili, da considerarsi comunque a corpo:

RESIDENZIALE da leggere dal 2016 verso il 2010

	residenziale	
2016	€ 130,00	2,78%
2015	€ 133,61	-2,70%
2014	€ 130,00	2,78%
2013	€ 133,61	0,00%
2012	€ 133,61	0,00%
2011	€ 133,61	0,00%
2010	€ 133,61	

	produttivo	
2016	140,00	3,57%
2015	€ 145,00	0,00%
2014	€ 145,00	0,00%
2013	€ 145,00	2,76%
2012	€ 149,00	6,04%
2011	€ 158,00	-8,23%
2010	€ 145,00	

Nel periodo di salvaguardia, che inizia dalla data di adozione del PGT e termina con l'approvazione, vale lo strumento urbanistico più restrittivo. Inoltre, nel periodo intercorrente tra l'adozione e l'approvazione del vigente strumento urbanistico, *solamente per le nuove aree edificabili di lotti liberi* si valuta di applicare una riduzione di valore pari al 10%.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.

Sempre in relazione alla lettura del territorio comunale, negli anni in cui è vigente il PRG, con diversa zonizzazione ed indicizzazione rispetto all'attuale strumento urbanistico, la **destinazione urbanistica**, deve essere riletta secondo gli indici riportati nella seguente tabella, dove è stato integrato un confronto di destinazione tra gli strumenti urbanistici più recenti (tale tabella non è esaustiva ma rappresenta una lettura della maggior parte del territorio comunale):

PRG	PGT	Variante PGT
Zona A	Art. 22 - Nuclei di antica formazione	Art. 17.1 - CS - Centro storico e nuclei di antica formazione
Zona B1	Art. 29 - Tessuto residenziale ad alta densità	Art. 18.1 - R1 - Residenziale intensivo
Zona B2	Art. 30 - Tessuto residenziale a media densità	Art. 18.1 - R1 - Residenziale intensivo
Zona B3	Art. 31 - Tessuto residenziale ordinario	Art. 18.2 - R2 - Residenziale esistente e di completamento
Zona B4	-	-
Zona B5	Art. 15 - Verde privato	Art. 18.3 - VV - Ville con contesti a verde di valore ambientale
Zona C1	Art. 30 - Tessuto residenziale a media densità	Art. 18.1 - R1 - Residenziale intensivo
Zona C2	Art. 31 - Tessuto residenziale ordinario	Art. 18.2 - R2 - Residenziale esistente e di completamento
Zona B6	Art. 32 - Tessuto industriale /artigianale consolidato	Art. 19.1 - I - Industriale
Zona B7	Art. 33 - Tessuto commerciale/terziario consolidato	Art. 19.4 - C - Attività Commerciali
Zona D1	Art. 32 - Tessuto industriale /artigianale consolidato	Art. 19.1 - I - Industriale
Zona E1	Art. 43 - Aree agricole	Art. 43 - Aree agricole

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A.