



# COMUNE DI RODENGO SAIANO

## PROVINCIA DI BRESCIA

P.zza Vighenzi n.1 C.A.P. 25050 - Codice Fiscale 00632150173  
TEL. 030 6817726 - FAX. 030 6817737 email: [tecnico@rodengosaiano.net](mailto:tecnico@rodengosaiano.net)

Area Tecnica - Settore Urbanistica e Edilizia Privata

Prot. 02566 del 18.02.2014

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA  
FINALIZZATA ALLA DETERMINAZIONE DELLE STIME DI RIFERIMENTO  
DELLE AREE FABBRICABILI NEL COMUNE DI RODENGO SAIANO**

**- ANNO 2014 -**

### 1) Premesse

La presente relazione vuole pervenire alla determinazione ai sensi dell'art. 5 comma 5 D.Lgs 504/92, dei valori delle aree fabbricabili, individuate ai sensi dell'art. 2 lettera "b" dello stesso D.Lgs 504/92.

La data di riferimento della stima è il **1 gennaio 2014**.

Tale attività è svolta ai sensi dell'art. 59 del citato D.Lgs 15 dicembre 1997, n. allo scopo di limitare il potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo i criteri importanti alla riduzione dell'insorgenza di eventuali contestazioni.

In altre parole, il Comune si obbliga, nell'attività di accertamento I.M.U., a ritenere congruo il valore dichiarato in misura non inferiore a quella fissata dai suddetti valori.

#### **Metodologia**

È evidente che tali stime non potranno che avere carattere generale e di riferimento, costituendo esse il supporto in base al quale l'attività di accertamento vera e propria perverrà alla definizione motivata dello specifico valore di ciascuna area fabbricabile.

Ogni area fabbricabile, infatti, in virtù delle particolarità normative a cui risulta assoggettata e in forza delle proprie peculiarità fisiche oggettive, rappresenta un *unicum* tale per cui la determinazione della sua stima comporta necessariamente una rielaborazione, a volte anche complessa, dei valori di riferimento.

Inoltre, vista la categoria di "valore venale in comune commercio" definita dalla disposizione legislativa, tali valori di riferimento devono essere individuati possibilmente mediante un approccio comparativo diretto con il valore di mercato, costituendo i metodi al costo o quelli reddituali approcci estimativi

con diversa finalità e quindi del tutto subordinati alla sola ed eventuale verifica di congruenza. Pertanto, la metodologia adottata procede dall'acquisizione di dati a valenza generale, seppur approssimati, caratterizzati da oggettività e riscontrabilità, per giungere tramite elaborazioni successive a perfezionare i valori di ciascuna area edificabile.

### **Fonti**

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

1. valori di scambio rilevati mediante indagini dirette presso gli operatori (tecnici agenzie);
2. valori di scambio rilevati da enti o istituzioni a carattere provinciale, nello specifico la Probrixia, Azienda Speciale della C.C.I.A.A. di Brescia (il che garantisce la congruità dei dati in rapporto ai valori reperiti in altri Comuni).

La verifica di congruenza con i dati acquisiti per comparazione può procedere dall'analisi dei seguenti dati:

3. valori venali dichiarati dai contribuenti;
4. valori dichiarati in atto eventualmente rettificati ai fini dell'imposta di registro o dell'I.V.A.;
5. valore venale utilizzato dal Comune nel calcolo dell'indennità espropriativi;
6. valori di scambio relativi ad aree scambiate dal Comune;
7. valori definiti in sede di accertamento con adesione o di ricorso e relativi ad attività di accertamento operata dal Comune per annualità di imposta precedenti;
8. valori determinati dal Comune in funzione della limitazione del potere di accertamento per annualità precedenti a quella in esame.

Si ritiene che le stime acquisite con le modalità di cui ai punti 1 e 2, seppur approssimate, siano sufficientemente attendibili per la generalità che solitamente esse presentano, pur con le precisazioni ed i chiarimenti riportati nei singoli paragrafi.

Viceversa le stime di cui ai successivi punti presentano di norma alcune particolarità che ne limitano la loro valenza generale, e si presentano alla sola verifica di congruità.

I valori dichiarati dai contribuenti e i valori dichiarati in atto non rilevano, se non quando risultino superiori a quelli determinati dal Comune, nel qual caso ne confermano la congruità.

Sotto l'aspetto statico infatti, questi dati presentano una volatilità tale da impedire l'individuazione di un campione sufficientemente rappresentativo.

Infine sono in alcuni casi difficilmente interpretabili tanto da divenire inutili ai nostri scopi.

Si pensi ad una dichiarazione o ad un atto che riporti un solo valore complessivo per aree con superficie, destinazione e posizioni diverse, o dove si scambino solo una quota o un usufrutto.

I valori di scambio utilizzati dal Comune o quelli definiti in sede di adesione presentano invece una limitazione di tipo temporale rispetto al momento della stima, essendo ad essa sempre precedenti.

I valori già utilizzati in anni precedenti dal Comune in sede di autolimitazione del potere di accertamento possono costituire un riferimento di congruità soprattutto se confermati dal buon esito della loro applicazione, pur denotando anch'essi la limitazione temporale prima ricordata.

## 2) Aree residenziali

### ***Suddivisione del territorio in zone omogenee ai fini estimativi***

Il territorio di Rodengo Saiano presenta diverse fasce di appetibilità di mercato delle aree fabbricabili. È necessario quindi individuare tali zone omogenee e stabilire sinteticamente un rapporto fra i relativi valori di scambio.

Per l'individuazione delle zone, si ritiene di potersi riferire alla suddivisione del territorio in due comparti principali che risultano possedere caratteristiche chiaramente distinte fra loro.

Tale suddivisione, operata sulla base del valore medio degli immobili individua pertanto, suddivide in due comparti le frazioni esistenti del territorio comunale nel modo seguente:

**ZONA 1** – *Delma, Rodengo Saiano, Corneto, Cantarana, S. Rocco, Bettola (a nord della ex S.S.510), Colombaia;*

**ZONA 2** – *Moie, Bettolino, Bettola (a sud della ex S.S.510).*

### ***Valori di scambio rilevati mediante indagini presso gli operatori ovvero riscontati nell'ambito di procedure di alienazione***

Gli operatori del settore possono individuarsi nei tecnici agenti sul territorio, le agenzie immobiliari, le società immobiliari e l'ufficio tecnico del Comune.

La rilevazione dei dati dalle suddette fonti, eccezion fatta per l'ufficio tecnico comunale, è di difficile attuazione. Sia i tecnici, sia le agenzie che le società immobiliari non rilasciano, per ovvi motivi di opportunità, indicazioni certificate del valore venale delle aree fabbricabili, soprattutto quando la richiesta provenga dal soggetto preposto all'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili.

I dati rilevati dall'Ufficio Tecnico Comunale, seppur attendibili in senso lato, soffrono della limitazione dovuta al ruolo svolto dal Comune quale soggetto attivo di Imposta. Pur tuttavia, risultano significative le risultanze delle procedure di alienazione condotte dall'Ufficio Tecnico medesimo nel corso dell'anno 2012.

Sono infatti stati esperiti tre bandi d'asta pubblica (con gara rispettivamente il 31.05.2012, il 26.07.2012 ed il 12.12.2012) per la vendita di area edificabile a destinazione mista residenziale/terziaria in ZONA 1 (Comparto di Intervento Strategico n. 3), suddivisa nei seguenti lotti:

LOTTO	SF [m <sup>2</sup> ]	S.L.P. [m <sup>2</sup> ]	V [m <sup>3</sup> ]	Destinazione	Prezzo a base d'asta (includere le spese per le urbanizzazioni) [€/m <sup>3</sup> ]
18/A	605,00	302,50	907,50	residenziale	180,00
18/B	605,00	302,50	907,50	residenziale	180,00
18/C	1.042,50	2.150,00	6.450,00	residenziale/terziaria	180,00
TOTALE	2.252,50	2.755,00	8.265,00	-	-

Tali bandi hanno avuto tutti esito negativo, fatta eccezione per il primo, nel corso del quale è stato assegnato il solo lotto 18/B, al prezzo di aggiudicazione di €/m<sup>3</sup> 180,21.

Nella relazione di stima relativa all'anno 2013 tale valore è stato assunto quale riferimento per la ZONA 1. Si è infatti ritenuto che la forbice di valori stimati dalla Probrixia, Azienda Speciale della C.C.I.A.A. di Brescia, pari a €/m<sup>3</sup> 190,00 - €/m<sup>3</sup> 240,00, non fosse sufficientemente rispondente alla realtà di un mercato in pesante flessione.

Per quanto concerne l'anno trascorso, non sono disponibili dati derivanti da compravendite immobiliari gestite dal Comune. I dati forniti dalla Probrixia, peraltro, adombrano un crollo dei valori delle aree edificabili residenziali, stimato nell'ordine del 13% circa: la forbice passa infatti ai ben più modesti valori di €/m<sup>3</sup> 165,00 - €/m<sup>3</sup> 210,00. Sono valori certamente più in linea con le stime formulate da questo Ufficio per l'anno trascorso e, cionondimeno, risultano ancora leggermente elevate rispetto a quanto riscontrabile anche mediante altre fonti per comuni analoghi a quello di Rodengo Saiano.

Pur non adeguandosi completamente alle stime di Probrixia, quindi, pare evidente che non si possa trascurare l'andamento flettente del mercato suggerito dalla variazione delle quotazioni da essa stimate. **Si ritiene in definitiva corretto considerare una riduzione rispetto alla stima per l'anno 2013 del valore delle aree edificabili residenziali nell'ordine del 5% circa.**

Sulla base di quanto sopra esposto, si riportano di seguito i valori delle aree riferiti alle previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente, diversificati per la **ZONA 1** e la **ZONA 2**.

DESTINAZIONE URBANISTICA (P.G.T.)	TIPOLOGIA DI INTERVENTO	ZONA 1 Delma, Rodengo Saiano, Corneto, Cantarana, S. Rocco, Bettola (a nord della ex S.S.510), Colombaia		ZONA 2 Moie, Bettolino, Bettola (a sud della ex S.S.510)	
		Valore al mc di	Valore al mq di	Valore al mc di	Valore al mq di
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)	RISTRUTTURAZIONE	71,00	213,00	64,00	192,00
	RECUPERO SOTTOTETTO	145,00	435,00	130,50	391,50
	TERRENO INEDIFICATO	171,00	513,00	154,50	463,50
	NUOVA COSTRUZIONE AMPLIAMENTO	171,00	513,00	154,50	463,50
AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI	RISTRUTTURAZIONE	71,00	213,00	64,00	192,00
	RECUPERO SOTTOTETTO	145,00	435,00	130,50	391,50
	NUOVE AUTORIMESSE NON PERTINENZIALI	0,00	0,00	0,00	0,00
	EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE CONVENZIONATA (**)	69,00	207,00	-	-

(\*) I parametri di **Superficie Lorda di Pavimento (S.l.p.)** e **Volume Virtuale (V)** sono definiti all'art. 7, rispettivamente commi 7 e 8, del documento del P.G.T. denominato "P.2.1b-S.7-R.2 - Norme tecniche di Attuazione";

(\*\*) Ricadente nei comparti individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole con un numero ed un contorno tratteggiato; sono sottoposti a normativa specifica e si attuano con piano attuativo convenzionato o permesso

di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo comparto. Non sono presenti comparti di edilizia convenzionata in ZONA 2.

## 2-bis) Aree a verde privato

Le aree a destinazione urbanistica “verde privato urbano” vengono così disciplinate dal vigente P.G.T.:

### Art. 68 - Verde privato urbano

- 1) Le aree inserite in questa zona rivestono particolare valore ambientale per gli elementi naturali o di interesse paesaggistico. Queste aree sono perciò vincolate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti.
- 2) È ammesso unicamente il mantenimento dell'area a verde con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti e l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, con esclusione di qualsiasi attività di allevamento e di spandimento di liquami per ferti-irrigazione. È ammessa la realizzazione di viabilità privata d'accesso al fondo.
- 3) Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di:
  - autorimesse pertinenziali;
  - piccoli fabbricati di deposito attrezzi per la manutenzione del verde con indice fondiario non superiore a mq/mq 0,02. Detti fabbricati di deposito attrezzi dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale similare ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento;
  - $R_c = 2\%$ ;
  - $H_{max} = m\ 3,00$ .
- 4) Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano potranno essere oggetto di interventi di ordinaria manutenzione e straordinaria manutenzione, così come definite al precedente art. 8 delle presenti norme, nonché di restauro e risanamento conservativo. Sono consentite opere di ristrutturazione edilizia con l'obbligo di mantenimento della sagoma e sedime esistenti e senza cambio di destinazione d'uso.
- 5) È sempre ammessa la recinzione delle aree mediante la messa in opera di rete metallica con piantini in ferro, ovvero anche di apparati vegetali e barriere a verde. Per lotti di dimensione inferiore a mq 1.000,00 è ammessa, previa presentazione di specifica pratica edilizia, la recinzione fissa di lotti a verde privato che rispetti le seguenti condizioni:
  - tra fondi confinanti possono essere realizzate recinzioni anche del tipo cieco con altezza massima di m 2,00;
  - nel caso di fondi posti a quote diverse, l'altezza sopraccitata deve essere misurata dalla quota media tra i due fondi;
  - in ogni caso, le stesse recinzioni devono essere intonacate e provviste di copertina in laterizio o in calcestruzzo;
  - le recinzioni che si affacciano su pubbliche vie possono essere realizzate con altezza massima di m 2,00 e devono essere costituite da zoccolo in muratura intonacata di altezza massima di m 0,70 e soprastante barriera metallica trasparente (inferriate o simili).
- 6) È consentita la realizzazione di manufatti quali piscine, campi da tennis ed attrezzature per il gioco in genere al servizio di edifici esistenti localizzati negli ambiti di verde privato di rispetto dell'urbanizzato o negli ambiti di piano adiacenti agli stessi. Sono inoltre consentiti, senza necessità di procedura di variante al P.G.T. ai sensi del precedente art. 39, interventi per la realizzazione di servizi di interesse pubblico, quali aree a parcheggio.

Il carattere pertinenziale delle costruzioni realizzabili in questi ambiti, che sono strettamente connessi alle zone residenziali, porta ad attribuire agli stessi un valore pari a circa il 35% rispetto a quello stimato per le aree residenziali medesime, come di seguito indicato:

DESTINAZIONE URBANISTICA (P.G.T.)	TIPOLOGIA DI INTERVENTO	ZONA 1 Delma, Rodengo Saiano, Corneto, Cantarana, S. Rocco, Bettola (a nord della ex S.S.510), Colombaia		ZONA 2 Moie, Bettolino, Bettola (a sud della ex S.S.510)	
		Valore al mc di Volume (V) [€/mc]	Valore al mq di	Valore al mc di	Valore al mq di
VERDE PRIVATO URBANO	TERRENO INEDIFICATO	60,00	180,00	54,00	162,00
	NUOVA COSTRUZIONE AMPLIAMENTO	60,00	180,00	54,00	162,00
	RISTRUTTURAZIONE	25,00	75,00	22,50	67,50

 I parametri di **Superficie Lorda di Pavimento (S.l.p.)** e **Volume Virtuale (V)** sono definiti all'art. 7, rispettivamente commi 7 e 8, del documento del P.G.T. denominato “P.2.1b-S.7-R.2 - Norme tecniche di Attuazione”;

**(\*\*\*)** Ricadente nei comparti individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole con un numero ed un contorno tratteggiato; sono sottoposti a normativa specifica e si attuano con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo comparto. Non sono presenti comparti di edilizia convenzionata in ZONA 2.

### 3) Ambiti produttivi e commerciali

#### 3.1) Ambiti produttivi:

Le aree produttive di Rodengo Saiano sono concentrate in due zone principali: lungo la ex S.S. 510 (versante a sud) ed in Località Moie. Esse godono di estrema facilità di accesso.

Si ritiene che i valori di mercato si vogliano riferire ad aree con caratteristiche oggettive diverse (fronte, strada, accessi), che il Comune di Rodengo Saiano prenderà in considerazione nella formazione degli eventuali accertamenti.

Pur a fronte della generale contrazione del mercato immobiliare di cui si è parlato nel paragrafo sulle aree residenziali e delle ripercussioni che la crisi economica ha sortito nei confronti del settore produttivo, risulta che nell'ultimo anno non vi è stata una riduzione del valore delle aree produttive.

Anche in questo caso, come per le aree residenziali, la fonte di riferimento può essere la Probrixia, per lo meno per quanto riguarda l'interpretazione dei trend di mercato; per quanto attiene invece ai valori stimati, si rileva che gli stessi (€/mq 135,00 min - €/mq 170,00 max per mq di superficie fondiaria, con  $U_f = \text{mq}/\text{mq} 0,50$ ) appaiono leggermente superiori rispetto ai valori reali di scambio.

Per quanto sopra, **si ritiene di confermare le stime relative all'anno 2013.**

Per i valori stimati si rimanda alla seguente tabella.

DESTINAZIONE URBANISTICA (P.G.T.)	TIPOLOGIA DI INTERVENTO	ZONA UNICA	
		Valore al mc di Volume (*) [€/mc]	Valore al mq di S.I.p. (*) [€/mq]
Ambiti produttivi consolidati	NUOVA COSTRUZIONE O AMPLIAMENTO	-	237,50
	RISTRUTTURAZIONE	-	137,50

**(\*)** I parametri di Superficie Lorda di Pavimento (S.I.p.) e Volume Virtuale (V) sono definiti all'art. 7, rispettivamente commi 7 e 8, del documento del P.G.T. denominato "P.2.1b-S.7-R.2 - Norme tecniche di Attuazione";

#### 3.2) Ambiti commerciali:

Il medesimo discorso condotto per gli ambiti produttivi può essere replicato per gli ambiti commerciali. Per i valori stimati si rimanda alla seguente tabella.

DESTINAZIONE URBANISTICA (P.G.T.)	TIPOLOGIA DI INTERVENTO	ZONA UNICA	
		Valore al mc di Volume Virtuale (*) [€/mc]	Valore al mq di S.I.p. (*) [€/mq]
Ambiti commerciali consolidati	NUOVA COSTRUZIONE O AMPLIAMENTO	190,00	570,00
	RISTRUTTURAZIONE	95,00	285,00

(\*) I parametri di **Superficie Lorda di Pavimento (S.I.p.)** e **Volume Virtuale (V)** sono definiti all'art. 7, rispettivamente commi 7 e 8, del documento del P.G.T. denominato "P.2.1b-S.7-R.2 - Norme tecniche di Attuazione";

#### 4) Riduzioni

Eventuali riduzioni del valore venale di un'area edificabile rispetto ai valori definiti con la presente stima, nonché fissati con Deliberazione di Giunta Comunale, non potranno essere superiori al 20%.

Tali riduzioni dovranno essere comunque concordate fra il proprietario ed il responsabile I.M.U., nonché documentate e dimostrate con riferimento a difficoltà oggettive ad edificare il lotto, quali:

- rispetto delle distanze da altri fabbricati o strade;
- presenza di vincoli/servitù (passaggi di condotte di fognatura, gas, acqua, energia elettrica);
- posizione e dimensioni tali da limitarne l'interesse all'acquisto esclusivamente al confinante;
- conformazione altimetrica caratterizzata da pendenze rilevanti;
- situazioni vincolistiche variegata e scarsamente uniformi che non consentono una programmazione univoca e certa di trasformazione edilizia.

#### 5) Conclusioni

La presente relazione non può ritenersi esaustiva della casistica in tema di determinazione del valore venale immobiliare delle aree, che, per loro natura, morfologia e altro, possono avere caratteristiche peculiari diverse, da valutare caso per caso.

Il quadro di riferimento delineato potrà essere sviluppato ed approfondito secondo esigenze dei Servizi ed Uffici interessati e/o dal cittadino contribuente che presenti stima giurata particolareggiata.

Le stime unitarie di riferimento qui determinate poggiano su valori generali desunti da fonti comunque oggettive e riscontrabili.

Rodengo Saiano, 18.02.2014

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
(Arch. Antonio Pedretti)