

COMUNE DI
DARFO BOARIO TERME

28 OTT. 2013

Prot. N° 27806

Cat. IV Cl. 3 Fasc. 162/13



RELAZIONE DI STIMA AREE EDIFICABILI
COMUNE DI DARFO BOARIO TERME (BS)

INDICE

1. Scopo analisi valutativa e criteri metodologici	pag.	3
2. Inquadramento territoriale	pag.	7
3. Prescrizioni e parametri urbanistici	pag.	8
4. Valorizzazione per l'anno 2013	pag.	16
5. Andamento del mercato immobiliare	pag.	19
6. Conclusione dell' incarico estimativo	pag.	21
7. Applicazione degli indici parametrici	pag.	22
- Indice di zona territoriale	pag.	22
- Indice di zona urbanistica	pag.	23
- Indice di stadio urbanistico - edilizio	pag.	26
- Indice di riduzione per casi particolari	pag.	27

9. ALLEGATI

Allegato 1: valorizzazione aree edificabili anni 2007-2008-2009-2010-2011-2012

CEG/2

1. Scopo analisi valutativa e criteri metodologici

I professionisti architetto Chiara Valtorta rappresentante dello Studio Area Progetti di Brescia e l'ingegnere Carlo Gorio rappresentante dello Studio Associato Ingegneria e Ambiente di Brescia, hanno accettato l'incarico professionale di redigere la presente perizia di stima per la società Fraternità Sistemi Società Cooperativa Sociale Onlus con sede in Ospitaletto (BS).

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

Nel lavoro peritale della valutazione delle aree fabbricabili riferito all'anno 2013 per il Comune di Darfo Boario Terme, si è reso necessario porre attenzione al Piano Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 14/10/2011 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 17 del 26/04/2012.

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.

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

3


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.

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.

4
cello

Inoltre la stima del valore di mercato deve avvenire nella considerazione che:

- il bene, in rapporto alla sua specifica natura, sia stato posto in vendita per un adeguato periodo di tempo;
- il mercato nel quale il bene è inserito sia privo di ogni distorsione che possa impedire una corretta negoziazione del prezzo;
- sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere ed acquistare.

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 l'analisi del mercato (Comparative Approach) e la lettura di eventuali atti notarili di compravendite immobiliari.

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.

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:

$$V_a = V_m T - K.$$

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 6% 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.

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.

Una tale attività di controllo vale naturalmente anche per stabilire se il valutatore, agendo in queste ultime condizioni, abbia saputo applicare correttamente il Comparative Approach.

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

6

assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari 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.

La procedura seguita in questa relazione di stima, prendendo come riferimento il risultato della stima analitica, confronta i risultati di entrambe le metodologie.

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.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree produttive/industriali rappresentano due mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i due casi: verrà determinato un valore medio venale per le aree residenziali e un valore medio venale per le aree produttive/industriali.

2. Inquadramento territoriale

Il territorio amministrativo del Comune di Darfo Boario Terme fa parte della Comunità Montana Valle Camonica, Regione Agraria n. 2 – Montagne della media Val Camonica, situato nella parte nord della provincia di Brescia, al confine con la provincia di Bergamo e di Sondrio. Il comune di Darfo Boario Terme è situato in un'ampia pianura alluvionale, lungo le rive del fiume Oglio, nella bassa Valle Camonica. Quest'ultima si trova nella parte orientale della Lombardia e costituisce un terzo della provincia di Brescia, con un territorio vasto circa 1300 chilometri quadrati, che si sviluppa in lunghezza per ben 130 chilometri. Essa confina con altre valli, quali la Valtellina a nord-ovest, la Val di Scalve, la Val Trompia a sud, la Val di Sole a nord-est e la Val Furva a nord. Il fiume Oglio la percorre interamente con origine a Ponte di Legno e immissione nel lago d'Iseo presso Pisogne. La superficie comunale presenta

7
Alto

Le località e frazioni che compongono il territorio comunale sono: Angone, Bessimo, Boario Terme, Capo di Lago, Corna, Erbanno, Fucine, Gorzone, Montecchio, Pellalepre. I comuni confinanti sono Angolo Terme, Artogne, Esine, Gianico, Piancogno, Rogno (BG).

I principali centri della valle sono Darfo Boario Terme, Breno, Edolo e Ponte di Legno. Darfo-Boario Terme è il centro più popoloso della Valle e copre una superficie territoriale complessiva pari a 36.2 chilometri quadrati.

Il Comune dista circa 41,2 km dal capoluogo, conta 15.878 abitanti (darfensi) e ha una superficie di 36,2 chilometri quadrati per una densità abitativa di 438,62 abitanti per chilometro quadrato. Sorge a 220 metri sopra il livello del mare. Il comune sorge alla confluenza tra il fiume Dezzo e il fiume Oglio, alle pendici di un colle di arenaria rossa posto al centro della Va Canonica detto Monticolo; è posto allo sbocco della Val di Scalve. Si caratterizza soprattutto per le attività turistiche e artigianali-industriali.

3. Prescrizioni e parametri urbanistici

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, 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 – Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

1) ST – Superficie Territoriale (mq):

Superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di attuazione del Piano.

È comprensiva delle superfici fondiarie (SF) destinate all'edificazione, delle superfici per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o in progetto;

2) SF – Superficie Fondiaria (mq):

Superficie edificabile e di pertinenza degli edifici, detratte le aree per urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o in progetto;

3) SLP – Superficie lorda di pavimento (mq):

Somma di tutte le superfici coperte e le murature ai vari piani o soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo quando utilizzabili con presenza, anche discontinua, di persone.

Sono esclusi dal calcolo della SLP, le parti accessorie di edifici nei seguenti casi/condizioni:

- i porticati assoggettati all'uso pubblico;
- Per gli edifici esistenti, le autorimesse isolate, addossate al fabbricato principale e fuori terra, con altezza interna media non superiore a m.2,50, sino ad un massimo del 30% della SLP realizzata;
- le superfici adibite ad autorimesse negli edifici residenziali poste in locali interrati o seminterrati, o al piano terra nella sagoma dell'edificio, e con altezza massima inferiore m 2,50;

- i sottotetti con altezza media inferiore a m 2,40 e rapporti aeroilluminanti inferiori a 1/12, ed i sottotetti da realizzarsi negli ambiti di trasformazione di cui all'art.48 delle presenti norme, con altezza media inferiore a m 1,70, e altezza massima al colmo di m 2,70;
- i piani terra a pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune;
- i porticati, le logge e i balconi aperti su due lati;
- i porticati, le logge e i balconi coperti e non coperti, aperti su un solo lato, per una profondità massima di m 2,00 (misurata sul lato più corto);
- le superfici adibite a cantine, lavanderie, stenditoi, ripostigli, a servizio della residenza; tali spazi dovranno essere localizzati in locali interrati o seminterrati; nei piani fuori terra sino ad un massimo del 15% della SLP disponibile realizzata; le eccedenze verranno conteggiate; tale possibilità non trova applicazione per gli edifici da realizzarsi all'interno degli ambiti di trasformazione di cui all'art. 48 delle presenti norme;
- le serre o logge bio-climatiche addossate all'edificio utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva che dimostrino attraverso valutazioni energetiche la loro funzione di riduzione dei consumi di energia per il riscaldamento, la loro superficie non potrà superare il 15% della SLP insediabile;
- le scale fino ad una larghezza massima di m 1,50 ed i pianerottoli fino ad una profondità massima di m 2,00; i pianerottoli di collegamento fra le rampe per una larghezza massima di m 2,00 se tali pianerottoli sono delimitati dai muri del vano scale; l'intero spessore delle murature perimetrali che confinano con l'esterno; i vuoti interni che non presentano superficie calpestabile; le eccedenze verranno conteggiate;
- se ubicate fuori terra, le superfici adibite a parcheggi e i relativi spazi di manovra, negli edifici artigianali, industriali, commerciali e terziari (p.e.uffici), sino ad un massimo del 30% della SLP realizzata e sino ad una altezza interna netta massima pari a m. 3,50;
- i locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori);

4) SC – Superficie coperta (mq):

L'area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, o in loro mancanza dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti con l'esclusione nel limite consentito di 1,50 m delle proiezioni di parti esterne aggettanti (balconi, sporti, cornicioni, pensiline, tettoie);

5) RCF – Rapporto di copertura fondiaria (%):

L'incidenza percentuale della Superficie coperta (SC) rispetto alla Superficie Fondiaria (SF);

6) RCT – Rapporto di copertura territoriale (%):

L'incidenza percentuale della Superficie coperta (SC) rispetto alla Superficie Territoriale (ST);

7) Parcheggi privati:

Per parcheggi privati si intendono gli spazi da destinare ai parcheggi di pertinenza delle singole unità immobiliari (realizzati secondo l'Art.9 L. 122/89) e i parcheggi per le nuove costruzioni in misura non inferiore a mq 1 ogni 10 mc virtuali di costruzione (Art.2 L. 122/89);

8) H – Altezza dei fabbricati (m):

L'altezza di un edificio è riferita al piano di spiccato del terreno e l'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto e si verifica sull'altezza media di ogni singola facciata, riferita a terreno sistemato con eventuali riporti o scavi autorizzati.

Dalla valutazione della media sono escluse le porzioni di facciata derivanti dalla realizzazione di scivoli di accesso ai box e di accesso ai box.

I lucernari e abbaini di qualsiasi foggia e dimensione ed i vani tecnici, compresi i vani ascensore che fuoriescono dalla copertura dell'ultimo piano abitabile non concorrono alla media dell'altezza dell'edificio;

Per gli edifici non destinati all'abitazione (p.e. agricoli, industriali ecc....) l'altezza massima è misurata all'estradosso delle coperture come indicato nelle norme di zona.

9) V – Volumetria (mc):

Quantità virtuale: si ricava moltiplicando la SLP per un'altezza virtuale di m. 3 per piano;

10) DC – Distanza da confini privati (m):

Distanza minima tra confini di proprietà ed edificio, considerata escludendo eventuali corpi aggettanti che non superino il limite di m 1,50.

La facoltà di costruire a distanze minori di quanto previsto dal piano, può essere esercitata solo previo consenso sottoscritto dal confinante, regolarmente registrato e trascritto, sempre nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile;

11) DF – Distanza tra fabbricati (m):

Distanza minima tra le pareti degli edifici, con l'esclusione di eventuali corpi aggettanti che non superino il limite di m 1,50.

La facoltà di costruire a distanze minori di quanto previsto dal piano, può essere esercitata solo previo consenso sottoscritto dal confinante, regolarmente registrato e trascritto, purché tra pareti non finestrate e comunque nel rispetto della distanza minima fissate dal Codice Civile (m 3,00), fatta salva la costruzione in aderenza;

12) DZ – Distanza di zona (m)

Distanza minima degli edifici dal confine di rispettiva proprietà se questo coincide con diversa zona urbanistica, con l'esclusione di eventuali corpi aggettanti che non superino il limite di m 1,50.

13) DPF – Distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti:

Distanza tra le pareti finestrate degli edifici con l'esclusione di eventuali corpi aggettanti aperti (fino a m. 1,5): mt. 10,00.

Non sono considerate finestrate le pareti con le sole finestre di aerazione dei servizi igienici o le aperture di aerazione dei vani scala;

14) IT – Indice di edificabilità territoriale (mq SLP/mq ST):

Rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la Superficie Territoriale (ST) interessata dall'intervento;

15) IF – Indice di edificabilità fondiario (mq SLP/mq SF):

Rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la Superficie Fondiaria (SF) interessata dall'intervento;

16) IDE – Indice di densità edilizia (mc V/mq SF):

Rapporto tra la volumetria realizzabile (V) a la Superficie Fondiaria (SF);

17) Aree di pertinenza:

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato la SLP edificabile consentita dai rispettivi indici computati in relazione allo strumento urbanistico vigente.

Negli elaborati richiesti per gli interventi edilizi o per gli strumenti urbanistici attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare la individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiari corredate dai relativi estratti di mappa e dai dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree sature da quelle non sature.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo da parte del concessionario, con il quale dichiara l'asservimento ad area di pertinenza dell'edificio ai fini del computo degli indici.

Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione e asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto;

18) Urbanizzazione primaria:

Insieme di servizi, aree e opere, che è necessario destinare, ai sensi dell'Art.44 della L.R.12/05, alle seguenti utilizzazioni:

- a) Sedi viarie: le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione;
- b) Spazi di sosta o di parcheggio: gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, comprese le aree di manovra a servizio degli spazi di sosta e parcheggio;
- c) Fognature: impianti tecnologici idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonché gli impianti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione;
- d) Rete idrica: gli impianti tecnologici per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie, nonché gli impianti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana;
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e telefono: le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico o industriale e rete telefonica, nonché gli impianti tecnologici di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana;
- f) Pubblica illuminazione: le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;
- g) Spazi di verde attrezzato: le aree pubbliche o di uso pubblico, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, da mantenere a verde con alberatura ed eventuali attrezzature;
- h) Spazi attrezzati per contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

19) Urbanizzazione secondaria:

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'Art.44 della L.R.12/05, ed in particolare:

- a) asili nido e scuole materne;

colf e

- b) scuole dell'obbligo, scuole secondarie superiori e relative attrezzature;
- 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;
- i) attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici PT, Protezione Civile, ecc.);
- j) cimiteri;
- k) presidi per la sicurezza pubblica.

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le aree o strutture per il trasporto urbano, gli impianti di depurazione, di trattamento e smaltimento dei rifiuti a livello comunale o sovracomunale.

Art.3 – Definizione delle categorie di attività costruttive

1. Per nuova costruzione si intende l'insieme delle opere necessarie alla edificazione di un nuovo fabbricato autorizzato con titolo abilitativo.
2. Per ricostruzione s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e la successiva edificazione di un fabbricato sostitutivo del preesistente, autorizzata con lo stesso titolo abilitativo.
3. Per ampliamento s'intende il complesso dei lavori finalizzati all'ampliamento di un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione della s.l.p. dello stesso.
4. Per sopralzo s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
5. Per riconversione s'intende il complesso dei lavori finalizzati alla ristrutturazione, sia in termini edilizi che urbanistici, di edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse.
6. Per intervento di manutenzione ordinaria s'intende quanto definito dalla parte II, art. 27, comma 1, lett. a), della L.R.12/05 e s.m.e i.
7. Per intervento di manutenzione straordinaria s'intende quanto definito dalla parte II, Art.27, comma 1, lett. b), della L.R.12/05 e s. m. e i.;
8. Per intervento di restauro e risanamento conservativo s'intende quanto definito dalla parte II, art. 27, comma 1, lett. c), della L.R.12/05 e s. m. e i.
9. Per intervento di ristrutturazione edilizia s'intende quanto definito dalla parte II, art. 27, comma 1, lett. d), della L.R.12/05 e s. m. e i.;
10. Per intervento di nuova costruzione s'intende quanto definito dalla parte II, art. 27, comma 1, lett. e), della L.R.12/05 e s. m. e i.
11. Per intervento di ristrutturazione urbanistica s'intende quanto definito dalla parte II, art. 27, comma 1, lett. f), della L.R.12/05 e s. m. e i.

12. In tutti gli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme potranno essere applicati i disposti di cui alla L.R.20 aprile 1995, n.26.

13. Le definizioni di cui ai punti precedenti si considereranno automaticamente adeguate alle normative che dovessero eventualmente sopravvenire.

Art.4 – Definizione delle destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso di un'area è l'insieme delle attività ammesse, nell'area considerata, dalla norma di zona.

2. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie si intende il passaggio dall'una all'altra delle categorie distintamente elencate con lettere alfabetiche nelle presenti norme e può effettuarsi soltanto nel rispetto della destinazione e degli specifici parametri urbanistici dell'area e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.

3. I cambiamenti di destinazione d'uso di un edificio o parte di esso sono di norma soggetti al prescritto titolo autorizzativo.

4. Ogni categoria di destinazioni d'uso specifica la quantità di aree a servizi necessaria.

5. In caso di presenza di attività ammesse e compatibili appartenenti a classificazioni diverse, si applicano gli standard fissati per le diverse categorie dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale.

6. Le destinazioni d'uso sono definite per categorie indicate con lettere alfabetiche, raggruppate in classi di attività e, salvo specificazioni introdotte nelle singole zone, si individuano come segue:

10

A. Residenza

Comune di Darfo Boario Terme - Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole

Edifici residenziali, inclusi gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, spazi per i parcheggi).

B. Attività ricettive

Edifici destinati ad attività disciplinate dalla L.R15/07.

Le attività ricettive si suddividono in:

B1. Attività ricettive alberghiere: sono attività ricettive alberghiere le aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante.

Le attività ricettive alberghiere si distinguono in:

B1.1 Alberghi: quando offrono alloggio prevalentemente in camere;

B1.2 Residenze turistico alberghiere: quando offrono alloggio in appartamenti costituiti da uno o più locali, dotati di servizio autonomo di cucina;

B2. Attività ricettive non alberghiere: case per ferie, ostelli della gioventù, rifugi alpini e rifugi escursionistici, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, bivacchi fissi.

Parcheggi privati attività ricettive: per nuove costruzioni e ristrutturazione urbanistica almeno un posto auto ogni camera; per ristrutturazione edilizia almeno un posto auto ogni camera con la possibilità di monetizzarne il 100% da concordare con l'Amministrazione Comunale.

ald 13

In ogni caso devono essere rispettati i parametri della L.122/89.

C. Attività produttive

Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni, attività di deposito e stoccaggio, attività di commercio al dettaglio dei beni prodotti o lavorati, attività per il commercio all'ingrosso.

Sono inclusi negli spazi di supporto, le mense e le infermerie, oltre che gli alloggi residenziali per il custode e per il proprietario per una SLP pari al 20% della superficie edificata sino ad un massimo di 250 mq SLP per ogni attività produttiva.

Standard: 10% ST, di cui almeno il 50 % per parcheggi.

Per le attività di commercio al dettaglio e all'ingrosso 100% SLP, di cui almeno il 50 % per parcheggi.

D. Attività commerciali

Fanno parte delle attività commerciali:

1. **Attività commerciali al dettaglio, attività di sportello, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, insediamenti direzionali e commerciali:** standard 100%

SLP, di cui almeno la metà per parcheggi opportunamente piantumati;

2. **Medie superfici di vendita:** standard ai sensi del R.R. 3/2000 e s.m.i. devono essere reperiti nella misura del 100% della SLP di vendita di cui almeno la metà per parcheggi opportunamente piantumati;

3. **Grandi strutture di vendita:** standard ai sensi del R.R. 3/2000 e s.m.i. devono essere reperiti nella misura del 200% della SLP di vendita di cui almeno la metà per parcheggi opportunamente piantumati.

4. **Centri di telefonia in sede fissa:** ai sensi dell'art.98bis della L.R.12/05 e s.m. e i. i nuovi centri devono reperire standard a parcheggio, oppure essere dotati di parcheggi privati, per una quantità pari al 150% della SLP. Gli standard non possono essere monetizzabili. I centri esistenti invece che non rispettano i requisiti dell'art.8 della L.R.6/06 possono trasferirsi in altro locale già commerciale, e conforme all'art.8, senza dover conguagliare i parcheggi.

E' ammesso, per gli spazi dedicati a funzioni necessarie allo svolgimento dell'attività del punto 2 e 3, un alloggio per struttura di vendita, quale residenza del custode o del proprietario per una SLP pari al 20% della superficie edificata sino ad un massimo di 150 mq di SLP, oltre che uffici amministrativi e direzionali della struttura di vendita insediata.

Sono considerate **non ammissibili** le attività produttive di cui al punto C del presente articolo.

E. Attività terziarie - uffici

Attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, enti pubblici, istituzioni, studi professionali, attività di sportello, agenzie (turistiche, immobiliari, assicurative, ecc.).

Standard: 100% SLP, di cui almeno il 50 % per parcheggi opportunamente piantumati.

Sono ammessi gli spazi dedicati a funzioni necessarie allo svolgimento dell'attività principale: residenza del custode pari al 20% della SLP con un massimo di 150 mq, oltre che depositi.

F. Attività per il tempo libero

Attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale.

Sono ammessi gli spazi dedicati a funzioni necessarie allo svolgimento dell'attività principale: residenza del custode pari al 20% della SLP fino ad un massimo di 150 mq, oltre che uffici amministrativi.

G. Attività congressuali

Attività congressuali ed espositive, incluse le attività di supporto.

Standard: 100% SLP, di cui almeno il 50 % per parcheggi opportunamente piantumati.

H. Attività agricole

Attività agricole e di allevamento secondo le specificazioni della L.R.12/05 e s.m.i.

Agriturismo ai sensi della L.R.16/79 e successive modifiche e integrazioni.

Sono ammessi gli spazi dedicati a funzioni necessarie allo svolgimento dell'attività principale e la residenza del conduttore.

Le tipologie edificatorie devono essere coerenti con la locale tradizione agricola obbligatoriamente valutata dalla Commissione del Paesaggio anche in relazione alle caratteristiche architettoniche in funzione della relativa destinazione d'uso.

I. Attività di servizi

1. Standard a livello comunale:

- a) istruzione inferiore (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo);
- b) attrezzature di interesse comune (attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, protezione civile ed altre);
- c) parchi gioco e giardini, spazi pubblici alberati;
- d) sport;
- e) parcheggi;

2. Attrezzature di interesse generale:

- a) istruzione superiore;
- b) sanità;
- c) altre attrezzature.

Sono ammessi gli spazi dedicati a funzioni necessarie allo svolgimento dell'attività principale.

L. Attività termali

Attività di cura termale. Standard: 100% SLP, di cui almeno il 50 % per parcheggi opportunamente piantumati. Sono ammessi gli spazi dedicati a funzioni necessarie allo svolgimento dell'attività principale: residenza del custode pari al 20% della SLP fino ad un massimo di 150 mq, oltre che uffici amministrativi.

4. Valorizzazione per l'anno 2013

Stima Metodo valore di trasformazione nel Comune Darfo Boario Terme su lotto tipo

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

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 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 Brescia edito da ProBrixia.

Si riportano di seguito i dati rilevati per il Comune di Darfo Boario Terme, opportunamente analizzati e adeguati alla reale situazione di mercato:

TIPOLOGIA E ZONA Darfo Boario Terme centro	Valore Mercato (€/mq) (fonte Agenzie Immobiliari) Metodo analisi regressione lineare semplice	Valore Mercato Medio (€/mq) (fonte OMI)	Valore medio di Mercato Massimo (€/mq) (fonte Listino ProBrixia)
Abitazioni (zona residenziale)	1625,00	1525,00	1445,00
Magazzini/ Capannoni (zona produttiva)	-----	-----	730,00

Si valuta un valore base di vendita del costruito a fine investimento pari a:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Medio Mercato (€/mq)
Abitazioni (zona residenziale)	1530,00
Magazzini / Capannoni (zona terziario produttiva)	725,00

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

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, utile d'impresa e 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 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 accorpere, 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 prezzario anno 2012 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 Darfo Boario Terme ed i valori espressi dalle indagini telefoniche con le imprese edili operanti sul territorio.

K1 e' rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

FONTE	Costo di costruzione di S.i.p.
Prezario tipologico DEI 2012 Edilizia residenziale di tipo medio e pregio	€/mq 1063,00
Indagine Imprese Edili operanti sul territorio comunale e limitrofo	€/mq 850,00-1100,00
Valore medio stimato e arrotondato (classe energetica B-C)	€/mq 900,00

Per la destinazioni terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio con funzioni terziaria/produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. Anche qui il caso in esame è il risultato di una sintesi tra il preziario edito dalla DEI anno 2012 ed il confronto con le imprese edili.

FONTE	Costo di costruzione di S.l.p.
Preziario tipologico DEI 2012 – Produttivo	€/mq 378,00
Indagine Imprese Edili operanti sul territorio comunale limitrofo	€/mq 400,00-500,00
Valore medio stimato ed arrotondato	€/mq 385,00

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'10 % 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 Darfo Boario Terme.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto, il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, tassa rifiuti e del contributo commisurato al costo di costruzione.

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
	valori medi
Residenziale zona B	(OO.UU. primaria 5.00 + secondaria 15.00) = 20.00 €/mc
Industriale	(produttivo/artigianale prim.7.00 + sec. 6.00 + smalt.rif. 4.00) = 17.00 €/slp

Il contributo al costo di costruzione nell'elaborazione del metodo di calcolo utilizzato ha tenuto conto delle indicazioni normative dell'amministrazione comunale.

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.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 10% del più probabile valore di mercato del bene trasformato.

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in una simulazione di calcolo assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi" e per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato.

Viene individuato, per ogni "area omogenea", il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (detto "lotto tipo").

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, zona del sistema residenziale B5, ovvero con indice U.f. 1,00 mq/mq
- per la destinazione terziario-produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante, superficie media del lotto edificabile rilevata di ca. mq. 2000, agevole accesso con mezzi di grandi dimensioni e ben servito dalle strade di accesso in zona paese. Nello strumento urbanistico vigente zone del sistema produttivo D1 e D2 ovvero con Utilizzazione fondiaria 0.75% e Rapporto di Copertura 50% di S.F.

Secondo il metodo di trasformazione il valore più probabile medio di un'area edificabile nel territorio comunale di Darfo Boario Terme si esprime nei valori: 78.50 €/mq ovvero 236,00 € /mq per le aree residenziali e 171,00€/mq di slp ovvero 128,00 €/mq per le aree produttive.

5. Andamento del mercato Immobiliare

Dal bollettino N° 2 di Giugno 2012 (L'economia delle Regioni Italiane)

Il mercato immobiliare. – Secondo i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Agenzia del territorio) nel 2011 il numero di transazioni è diminuito in tutte le aree del Paese. Il calo, pari al 2,3 per cento nella media nazionale, è stato più intenso nelle regioni del Nord Est e nel Mezzogiorno (-3,4 e -2,7 per cento, rispettivamente); al Centro la riduzione

è stata del 2,0, mentre nel Nord Ovest le compravendite sono calate dell'1,5 per cento. In tutte le ripartizioni le compravendite sono rimaste su livelli storicamente bassi).

"Nel terzo trimestre proseguono le difficoltà del mercato immobiliare, pur con una minore intensità rispetto al quadro particolarmente negativo emerso nel trimestre precedente. Continuano a prevalere in larga misura indicazioni di flessione delle quotazioni di mercato, mentre s'indeboliscono i flussi di nuovi incarichi a vendere. Anche le aspettative a breve degli operatori rimangono decisamente orientate al pessimismo".

Il bollettino N° 27 della Banca D'Italia del novembre 2012 (L'economia della Lombardia) riporta che:

"Nel mercato immobiliare residenziale, nel primo semestre del 2012 il numero delle compravendite si è ridotto in modo marcato rispetto allo stesso periodo del 2011 (-20,9 per cento, secondo l'Agenzia del Territorio-OMI. Le quotazioni delle abitazioni hanno cominciato a diminuire lievemente -1,1 per cento; -4,2 per cento al netto della variazione dei prezzi al consumo".

E' rimasta stabile la quota di agenzie che segnalano l'assenza di proposte di acquisto a causa di prezzi percepiti come troppo elevati, mentre è aumentata quella di operatori che indicano proposte di acquisto a prezzi giudicati troppo bassi dal venditore. Si è ridotta la percentuale di agenti che segnalano un tempo troppo lungo trascorso dal conferimento dell'incarico, attese di prezzi più favorevoli e difficoltà nel reperimento del mutuo da parte dei potenziali acquirenti.

Nel terzo trimestre del 2012 il margine di sconto medio dei prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali è rimasto invariato rispetto a Luglio al 15,4 % ed anche l'andamento dei prezzi pare essersi assestato. Il sole 24 ore prevede a, livello nazionale, un calo dei prezzi del mercato immobiliare compreso tra il - 3% ed il -5% "Infatti anche nel 2013 sarà la qualità abitativa a fare la differenza". Ad eccezione degli immobili di pregio che dovrebbero mantenere un prezzo di mercato adeguato, quindi, per tutte le altre tipologie di fabbricati sarà inevitabile un ribasso dei prezzi per una maggiore opportunità di collocazione sul mercato.

Analizzando nello specifico la Provincia Bresciana e consultando l'analisi dei valori immobiliari pubblicati da ProBrixia Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia, relativi il periodo 2001-2012, si registra un calo generale delle valutazioni sia dei fabbricati che dei terreni edificabili, in particolare relativi alle aree residenziali (-2,73%) ed alle aree produttive (-2,00%), mentre per i fabbricati residenziali il decremento è del - 0,43% e per i fabbricati produttivi è del -0,66%.

Si ritiene importante riportare le Note di Mercato indicate da questo Ente sia nel bollettino anno 2012 che in quello 2013:

Anno 2012 : " *Nel periodo aprile-ottobre 2012 il mercato è stato caratterizzato da un momento positivo per i possibili acquirenti e investitori in quanto i prezzi si sono mantenuti stabili o con tendenza al ribasso, consentendo quindi una maggiore possibilità di trattative in fase di compravendita. Il mercato dei fabbricati commerciali-direzionali si conferma stazionario o tendenzialmente al ribasso. Per il settore industriale-artigianale continua l'inflessione delle transizioni che ha caratterizzato il primo semestre 2012, pur non subendo importanti variazioni nei prezzi.*"

Nei bollettini ProBrixia per il comune di Darfo Boario Terme (zona centrale), si riportano per le aree edificabili (lotto tipo urbanizzato espresso in 1mc/mq per residenziale e mq fondiario con slp al 50% per il produttivo) i seguenti valori:

<u>Novembre 2012 - Aprile 2013</u>	<i>Min</i>	<i>Max</i>	
<i>Aree residenziali Darfo</i>	95,00	110,00	€/mc
<i> Corna</i>	90,00	115,00	€/mc
<i> Boario</i>	85,00	105,00	€/mc

<u>Novembre 2012 - Aprile 2013</u>	<i>Min</i>	<i>Max</i>	
<i>Aree produttive Darfo</i>	90,00	100,00	€/mq
<i> Corna</i>	95,00	105,00	€/mq
<i> Boario</i>	100,00	110,00	€/mq

6. 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 Darfo Boario Terme (BS).

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: 78,00 €/mc ovvero 236,00 €/mq
 valore venale in comune commercio per le aree produttive: 170,00€/mq di slp ovvero 128,00 €/mq

7. Applicazione degli Indici

Al fine di ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale, si è costruita una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più giusto 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 residenziale = 78,00 €/mc x mc X I₁ X I₂ X I₃ X I₄

Valore Venale Area Produttiva = 170,00 €/mq X SUP slp x I₁ X I₂ X I₃ X I₄

INDICE DI ZONA TERRITORIALE I₁

Riprendendo la divisione territoriale già individuata dall'ufficio tecnico e dall'Amministrazione del Comune nelle precedenti analisi dei valori delle aree edificabili, si è ritenuto opportuno suddividere l'intero territorio due zone: paese e frazioni. Alla luce dell'indagine di mercato riportata dal listino della Camera di Commercio di Brescia e indagini sul posto si è ritenuto opportuno accorpate la frazione di Erbanno al "Paese" solamente nell'analisi del valore delle aree produttive. Vedasi schema seguente ove si indica anche la zona agricola extra-urbana.

ZONA TERRITORIALE	I ₁
Paese (R)	1
Paese (P)	1
Frazioni (R)	0.95
Frazioni (P)	0.90
zone extraurbane **	0.70

Paese R (per le aree residenziali) Aree di Darfo-Corna-e Boario non comprese le frazioni

Paese P (per le aree produttive) Aree di Darfo-Corna-e Boario compresa la frazione di Erbanno.

Frazioni R: aree ricomprese nelle frazioni di Fucine, Pellalepre, Bessino, Gorzone, Erbanno, Angone, Montecchio e Capo di Lago.

Frazioni P: aree ricomprese nelle frazioni di Fucine, Pellalepre, Bessino, Gorzone, Angone, Montecchio e Capo di Lago

***Indice di destinazione d'uso dell'area agricola si assume pari all'indice di destinazione d'uso "residenziale" se l'intervento urbanistico riguarda una destinazione abitativa; per destinazioni diverse si applica l'indice della zona artigianale-industriale-commerciale. 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.*

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.

ambiti del tessuto territoriale comunale

DEFINIZIONE	I ₂	i.f.
A	1.20	-
B1	1.05	-
B2	1.10	0.35
B3	1.05	0.50
B4	1.00	0.80
B5	1.00	1.00

D1	1,00	0.75
D2	1,05	0,75
D3	0.90	-
D4	1.10	0.70
D5	1.15	0.70

Zone di Completamento Residenziali In piani attuativi approvati	0.95
Zone di completamento produttive In piani attuativi approvati	0.95

SUAP	0.80
Ambiti di trasformazione a servizio ATS 1-2	0.30
ARU	1.25

	residenziale	produttivo
Destinazione Servizi Pubblici-Tecnologici	0.25	0.25

Il valore riportato nella tabella seguente, relativo agli Ambiti di Trasformazione è da leggersi comprensivo dell'indice I1, ovvero dell'analisi territoriale. Il valore stimato è puntuale per ogni Ambito e si esaurisce con l'applicazione dell' I3.

		ATR1	ATR2	ATR3	ATR4a	ATR4b	ATR6	ATR7	ATR9	ATR10
AMBITI TRASFORMAZIONE NON CONVENZIONATI €/mq	stima	55,55	55,55	60,17	58,86	48,09	33,50	62,16	32,99	37,77
	arr/to	55,00	55,00	60,00	59,00	48,00	33,00	62,00	33,00	38,00
AMBITI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI non urbanizzati	stima €/mq	65,35	65,35	70,79	69,25	56,58	39,41	73,13	38,81	44,43
	stima €/mc	72,62	72,62	78,65	76,94	62,86	65,69	69,64	64,69	59,24

		ATR11	ATR13	ATR14	ATR15	ATR17	ATR18	ATR19	ATR21	ATR22	ATR23
stima	30,21	67,98	27,02	50,62	50,62	50,62	49,49	39,65	64,51	77,91	49,49
Arr/to	30,00	68,00	27,00	50,00	51,00	49,00	40,00	40,00	65,00	78,00	50,00
Stima €/mq	35,54	79,98	31,78	59,56	59,56	58,22	58,22	46,64	75,89	91,66	58,22
Stima €/mc	59,24	76,17	70,63	66,17	66,17	64,69	77,74	84,32	101,84	64,69	64,69

		ATP5	ATP6	ATP7	ATF2	ATF4	ATF5	ATF7
AMBITI TRASFORMAZIONE NON CONVENZIONATI €/mq	stima	97,98	102,56	102,56	114,30	145,83	218,75	100,80
	arr/to	98,00	103,00	103,00	115,00	146,00	219,00	101,00
AMBITI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI non urbanizzati	stima €/mq	108,87	113,96	113,96	127,00	162,03	243,05	112,00
	€/mq di slp	217,73	227,92	227,92	318,03	405,08	405,08	186,68

INDICE DI STADIO URBANISTICO-EDILIZIO I₃

Modalità di attuazione	STATO	I ₃
Aree consolidate Permesso di costruire/D.I.A.		1
Aree consolidate Permesso di Costruire/DIA : interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti		0,75
Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione- Piani Particolareggiati- Piani di recupero, Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.), Piani Integrati d'Intervento P.I.I.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione- Piani Particolareggiati- Piani di recupero, Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.), Piani Integrati d'Intervento P.I.I.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,90
Piani Attuativi Residenziali : Piani di lottizzazione- Piani Particolareggiati- Piani di recupero, Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.), Piani Integrati d'Intervento P.I.I.	Non Convenzionato	0,80
Piano Insempiamenti Commerciali e/o Produttivi P.I.P.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piano Insempiamenti Commerciali e/o produttivi P.I.P	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,90
Piano Insempiamenti Commerciali e/o Produttivi. P.I.P	Non convenzionato	0,80
Ambiti di trasformazione	Convenzionati con stipula di convenzione urbanistica Urbanizzati	1.10*

* incremento percentuale del 10% da applicare al valore puntuale degli ambiti di trasformazione (euro/mc) riportati in tabella una volta convenzionati ed urbanizzati

INDICE DI RIDUZIONE O MAGGIORAZIONE PER CASI PARTICOLARI I_4

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.)
- Vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole:
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 paesistiche;
 3. Riduzione del 10% (0.90) per zone ricadenti in Criticità Ambientali: fattibilità con consistenti e con gravi limitazioni (classe 3 e 4)
- Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio: nella fattispecie è stato fissato un coefficiente $I_4 = 0,25$.
- Vincolo di inalienabilità zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo $I_4 = 0,50$
- Presenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico: applicare in base al singolo caso, I_4 1,10
- In caso di ristrutturazione in zone residenziali (intervento su edificio esistente oggetto di ristrutturazione, recupero o risanamento) applicare l'indice I_4 pari a 0,85 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.
- Vincoli e prescrizioni relative al Parco Locale di Interesse Sovracomunale Monticolo e Lago Moro applicare un I_4 pari a 0,90 rispetto al valore di riferimento.
- Vincoli definiti da delibera comunale: correttivi per conformazioni particolari Residenziali 0.85 Produttivo 0.85

27

RIDUZIONI-AGGIUNTE (da applicare al valore di riferimento)

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

Oneri per eventuali lavori di adattamento al terreno (comprovati da lavorazioni specializzate e/o indagini e relazioni tecniche)	0,85
Aree preordinate all'esproprio	0,25
Vincolo di inalienabilità per zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo	0,50
Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico	1,10
In caso di ristrutturazione in zone residenziali	0,85
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): vincoli amministrativi, infrastrutturali, igienico sanitari; limitazioni paesistiche: classi di sensibilità 4 e 5 zone ricadenti in Criticità Ambientali: fattibilità con consistenti e con gravi limitazioni (classe 3 e 4)	0,90 - 0,80 0,95 0,90
Vincolo di 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
Zone sotto i Vincoli del Parco Locale di Interesse Sovracomunale Monticolo e Lago Moro	0,90
Vincoli da delibera comunale: correttivi per conformazioni particolari (R-P)	0,85

Le definizioni dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fino a che il Comune non intervenga 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.

Brescia, 21/10/13

STUDIO AREA PROGETTI

Arch. Chiara Valtorta

Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia

Iscrizione n°1828 dal 1999

consulente Tecnico d'Ufficio per il TRIBUNALE DI BRESCIA

Iscrizione all'albo dei CTU n.712



STUDIO INGEGNERIA E AMBIENTE

Ing. Carlo Gorio

Iscritto all'Ordine Ingegneri della Provincia di Brescia

Iscrizione n°954 dal 1975

consulente Tecnico d'Ufficio per il TRIBUNALE DI BRESCIA

Iscrizione all'albo dei CTU n.344



Allegato 1

VALORIZZAZIONE AREE EDIFICABILI ANNI 2007-2008-2009-2010-2011-2012

Sempre in relazione alla presente perizia di stima redatta per il Comune di Darfo Boario Terme al fine dell'imposta Comunale sugli Immobili, sono stati individuati i valori di mercato delle aree edificabili nel periodo che intercorre tra l'anno 2007 e l'anno 2012 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 2007 - 2008 - 2009 - 2010 - 2011 - 2012, utilizzando l'andamento di mercato delle aree fabbricabili diviso per zone riportato nel listino prezzi Pro Brixia per Brescia e Provincia della camera di Commercio di Brescia all'interno della valutazione immobiliare, si sono determinati i seguenti valori comprensivi già dell'indice I1:

RESIDENZIALE

	Paese	Frazioni	andamento % Paese	andamento % Frazioni
2013	78,00	74,10	-1,64%	0,00%
2012	79,30	74,10	-3,94%	0,00%
2011	82,55	74,10	-0,47%	0,65%
2010	82,94	73,62	2,24%	-1,28%
2009	81,12	74,58	5,05%	5,05%
2008	77,22	70,99	0,00%	0,00%
2007	77,22	70,99		

PRODUTTIVO

	Paese ed Erbanno	Frazioni	Andamento % Paese	Andamento % Frazioni
2013	170,00	153,00	5,19%	0,00%
2012	161,60	153,00	-1,28%	0,00%
2011	163,70	153,00	-2,26%	1,27%
2010	167,48	151,09	9,02%	9,27%
2009	153,63	138,27	0,00%	0,00%
2008	153,63	138,27	0,00%	0,00%
2007	153,63	138,27		

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 si valuta di applicare una riduzione di valore pari al 25%.

CCG

Sempre in relazione alla lettura del territorio comunale, nell'anno in cui è vigente il PRG, con diversa zonizzazione ed indicizzazione rispetto all'attuale strumento urbanistico, l'indice I₂ deve essere riletto secondo il confronto di destinazione urbanistica riportato nella tabella che segue:

PRG	I ₂
A	1,20
R1	1,10
R2	1,10
R3	1,05
R4	1,05
R5	1,00
D	1,00
D1	0,90
Att. Comm.	1,15

Per le zone C del PRG si dà il seguente paramero I₂:

I.E. slp/mq	I ₂
>= 0,10	1,50
>= 0,15	1,40
>= 0,20	1,30
>= 0,50	1,00

Zone E vedasi indice I₁