COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA

Provincia di Brescia

COPIA N.**102** del **07.12.2017**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: **DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELLA APPLICAZIONE DELL'IMU - ANNO 2018**

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **sette** del mese di **dicembre** alle ore **17.45** nella sede comunale, si riunisce l'organo esecutivo.

Sono presenti:

Cognome Nome	Presenza
AVANZINI PATRIZIA	Presente
GIRARDI LUISELLA	Presente
SALODINI GALDINO	Presente
SQUASSINA GIOVANNI	Presente
VIVENZI FULVIO	Assente

PRESENTI **4** ASSENTI **1**

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza il Segretario Generale, **Dott. Giuseppe Iapicca**, il quale provvede alla stesura del processo verbale (articolo 97, comma 4 lettera a) del TUEL).

Visto il numero dei presenti il Sindaco, dichiara aperta la seduta per l'esame dell'oggetto di cui sopra.

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELLA APPLICAZIONE DELL'IMU - ANNO 2018

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- a decorrere da 1 gennaio 2012 , 1'art. 13 del D.L. 06.12.2011, n. 201 ha anticipato, in via sperimentale, l'introduzione dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
- l'art. 13, comma 3, del medesimo D.L. 06.12.2011, n. 201 ha disposto che la base imponibile dell'imposta municipale propria é costituita da1 valore de1l'immobile determinato ai sensi del1'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. 504 del 30 dicembre 1992;
- 1'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992 definisce i criteri per la determinazione del valore imponibile delle aree edificabili, nello specifico stabilisce che per le aree edificabili il valore sia costituito dal valore venale in comune commercio a1 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo dei seguenti parametri:
  a) zona territoriale di ubicazione;
  b) indice di edificabilita;
  c) destinazione d'uso consentita;
  d) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
  e) prezzi medi rilevati su1 mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

DATO ATTO che il Comune di Padenghe s/G:

- ha adottato il Piano di Governo del Territorio P.G.T. con deliberazione di Consiglio n. 42 del 13 luglio 2017;
- ha approvato il Piano di Governo del Territorio P.G.T. con deliberazione di Consiglio n. 59 del 29 novembre 2017 e che i1 Piano é in attesa di essere pubblicato su1 B.U.R.L.;

VISTO l'art. 36, comma 2, del D.Lgs 223/2006 secondo cui, ai fini dell'app1icazione del D.Lgs. 504/1992, un'area é da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato da1 comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

CONSIDERATO che, ai fini della determinazione de1 valore venale al 1 gennaio 2018 delle aree fabbricabili da porre a base di calcolo dell'I.M.U. assume rilievo la potenzialità edificatoria rintracciabile nello strumento urbanistico adottato in data 13 luglio 2017;

ATTESO che con determina del responsabile dell'area tecnica n. 163 del 23/11/2015 è stato incaricato l'ing Cesare Bertocchi per la revisione delle fasce geografiche relative alla suddivisone territoriale vigente per il calcolo IMU;

VISTA la metodologia applicata per le determinazioni di stima dell'I.M.U. 2017, di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 29/11/2017, si è ritenuto di meglio procedere alla verifica delle fasce geografiche relative alla suddivisione territoriale vigente revisionando le zone in funzione della reale morfologia del territorio considerando i seguenti parametri:

- orografia del territorio;
- distanza dai servizi;
- distanza dal lago;
- vista lago;

- esclusività;
- tipologia edilizia;
- accessibilità.

RITENUTO:

a) di revisionare le fasce geografiche vigenti relative alla suddivisione del territorio comunale per il calcolo dell'IMU;

b) di stabilire che le n. 5 fasce geografiche vigenti sono ridefinite in n. **7 fasce geografiche** come indicate negli elaborati grafici (Tavole n. 1, n. 2, n. 3, n.4) a firma dell'ing. Cesare Bertocchi;

c) di utilizzare quali valori di riferimento per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. le **stime collegate alle n. 7 fasce geografiche** come sotto riportate e determinate nella Relazione di stima (allegato B) e negli elaborati grafici (Tavole n. 1, n. 2, n. 3, n.4) a firma dell'ing. Cesare Bertocchi :

Parametro di riferimento		**VOLUME**	**SUPERFICIE**
ZONA	1 (fascia lago)	450 €/mc	450 €/mc
ZONA	2	425 €/mc	425 €/mc
ZONA	3	350 €/mc	350 €/mc
ZONA	4	250 €/mc	250 €/mc
ZONA	5	200 €/mc	200 €/
ZONA	6	180 €/mc	180 €/mc
ZONA	7	50 €/mc	50 €/mc

ATTESO che:

a) la relazione di stima, per i motivi meglio ivi esposti e riconducibili in sostanza alla crescente articolazione e complessità normative dello strumento urbanistico, non può determinare direttamente il valore di ciascuna area fabbricabile, ma espone i valori e le metodologie che consentono di determinarla;

b) allo scopo di instaurare con il contribuente un rapporto tributario più efficace volto altresì a limitare una successive attività di accertamento, l'Ufficio ritiene opportune supportare il contribuente in un momento antecedente a quello della determinazione della base imponibile fornendo tutte le informazioni in proprio possesso circa il processo estimativo di determinazione del valore della singola area fabbricabile che l'ufficio stesso intende adottare;

b) all'uopo l'ufficio ha individuato metodi e risorse per conseguire la suddetta finalità e che gli stessi saranno attivati sin dalla scadenza acconto IMU 2018;

VISTO che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti i preventivi pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica ed in ordine alla regolarità contabile,

espressi dai responsabili competenti ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, numero 267.

D E L I B E R A

1. di approvare la suddivisione del territorio in n. **7 fasce geografiche** come indicate negli elaborati grafici (Tavole n. 1, n. 2, n. 3) a firma dell'ing. Cesare Bertocchi di cui Tav. 1 si allega alla presente (All.A) e Tav. 2, 3 e 4 sono depositate agli atti dell'Ufficio Tecnico;
2. di approvare i valori orientativi di mercato per la determinazione della base imponibile I.M.U. annualità 2018 come risulta nella tabella sottostante e determinate nella Relazione di stima (allegato B) e negli elaborati grafici (Tavole n. 1, n. 2, n. 3, n. 4) a firma dell'ing. Cesare Bertocchi:

Parametro di riferimento		**VOLUME**	**SUPERFICIE**
ZONA	1 (fascia lago)	450 €/mc	450 €/mc
ZONA	2	425 €/mc	425 €/mc
ZONA	3	350 €/mc	350 €/mc
ZONA	4	250 €/mc	250 €/mc
ZONA	5	200 €/mc	200 €/
ZONA	6	180 €/mc	180 €/mc
ZONA	7	50 €/mc	50 €/mc

3. di precisare che i valori deliberati non hanno carattere vincolante, né per 1'Ufficio Comunale addetto all'attività di controllo de1l'imposta, né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo i1 principio di legge (art. 5, comma 5, de1 D.Lgs. n. 504/1992) secondo i1 quale per le aree edificabili la base imponibile é costituita dal valore venale delle stesse;

4. di prendere atto che l'Ufficio ha individuato metodi e risorse per informare in via preventiva i1 contribuente circa la valutazione puntuale della base imponibile che 1'Ufficio stesso ritiene ragionevolmente di adottare in applicazione delle metodologie estimative esposte nella relazione qui in approvazione;

Inoltre, l'esecutivo, valutata l'urgenza imposta dalla volontà di concludere tempestivamente il procedimento, con ulteriore votazione in forma palese, all'unanimità

D E L I B E R A

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente (articolo 134, comma 4, del TUEL).

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELLA APPLICAZIONE DELL'IMU - ANNO 2018

REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto, responsabile del servizio competente, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, numero 267 (TUEL), esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione.

Data _7/12/2017_

Il Responsabile del Servizio
F.to Fornari Arch. Luca

REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto, responsabile del servizio finanziario, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, numero 267 (TUEL), esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione.

Data _7/12/2017__

Il Responsabile del Servizio
F.to Dott.ssa Stefania Lancellotti

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

Il Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi degli articoli 151, comma 4, e 183, comma 9, del decreto legislativo 18 agosto 2000, numero 267 (TUEL), appone sul provvedimento in oggetto il proprio

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

e, inoltre, costituisce

VINCOLO SULLE PREVISIONI DI BILANCIO,
ai sensi dell'articolo 183, comma 1, del TUEL, registrando i seguenti *impegni* di spesa:

NUMERO	Capitolo	Missione	Progr.	Titolo	Macro aggr.	IMPORTO

Lì _____

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO	IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Avanzini Dott.ssa Patrizia	F.to Dott. Giuseppe Iapicca

PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA

Visti gli articoli 124 comma 1, 125 del decreto legislativo 18 agosto 2000 numero 267 e 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009 numero 69, io Segretario Generale certifico che la presente deliberazione, in data odierna:

✓ è stata pubblicata sul sito informatico del comune dove vi rimarrà per almeno quindici giorni consecutivi;

✓ è stata comunicata in elenco ai capigruppo consiliari.

Municipio di Padenghe sul Garda, **14.12.2017**

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Giuseppe Iapicca

ESECUTIVITA'

Visto l'articolo 134, commi 3 e 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000 numero 267, io Segretario Generale certifico che la presente deliberazione:

❑ è divenuta esecutiva decorso il decimo giorno successivo dalla compiuta pubblicazione sul sito informatico del comune (articolo 134, comma 3);

❑ è stata dichiarata immediatamente eseguibile con il voto espresso della maggioranza dei componenti il collegio (articolo 134, comma 4).

Municipio di Padenghe sul Garda, **08.01.2018**

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Giuseppe Iapicca

Ai sensi dell'art.18 DPR 28/12/00 n.445, io Segretario generale attesto che la copia presente è conforme all'originale depositato presso la segreteria

Municipio di Padenghe sul Garda, 14.12.2017

Il Segretario Generale
(Dott. Giuseppe Iapicca)

REGIONE LOMBARDIA
Provincia di Brescia

COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA
Provincia di Brescia
29 MAG. 2017
Prot. N. ..... Cl. ..... Fasc. .....

COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA

Via Italo Barbieri 3, 25080 Padenghe (BS)

RELAZIONE

TECNICO INCARICATO

Ing. Cesare BERTOCCHI
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, A3648
email: bertocchicesare@inwind.it
PEC: cesare.bertocchi2@ingpec.eu
Sede: C.na Bersaglio Sopra, 12 - 25024 Leno (BS)
Cell.: +39 334 6397490

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
A 3648
Ingegnere
CESARE
BERTOCCHI
Civile ed Ambientale
Industriale
dell'Informazione

COLLABORATRICE

Dott.ssa Pian. Sara GENNARI
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia, A3068
email: gennarisara@virgilio.it
PEC: sara.gannari@archiworldpec.it
Sede: Via Consorzio Agrario, 21 – 25032 Chiari (BS)
Cell.: +39 320 9104796

Commessa	Incarico	Emissione	Fase
24_2015	Novembre 2015 Determina d'incarico n 163 del 23.11.2015	Maggio 2017	Consegna

GLOSSARIO

- PGT: Piano di Governo del Territorio
- DdP: Documento di Piano del PGT
- PdR: Piano delle Regole del PGT
- PdS: Piano dei Servizi del PGT
- DIA: Denuncia di Inizio Attività
- SCIA: Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- PdC: Permesso di Costruire
- CDU: Certificato di destinazione Urbanistica
- SLP: Superficie Lorda di Pavimento
- OOUU: Opere di Urbanizzazione
- PL: Piano di Lottizzazione
- CAP: Cemento Armato Precompresso
- AU: Amministratore Unico

Relazione

1 Premessa 4

2 Verificazione delle fasce 5

3 Verificazione del valore delle arre fabbricabili 6

3.1 Analisi del Mercato immobiliare 6

3.2 Dati analizzati 6

3.2.1 Fonti 6

3.2.2 Onerosità dei titoli abilitativi 12

4 Conclusioni 13

1 Premessa

Il presente lavoro attiene ad una verificazione:

- delle fasce oggi individuate per l'applicazione della normativa afferente l'I.M.U. per le aree fabbricabili per una loro eventuale revisione
- del valore delle aree fabbricabili

All' Art. 10 del vigente regolamento per l'applicabilità dell'imposta viene definita la base imponibile delle aree fabbricabili; di seguito si riporta il testo completo dell'articolo:

1. Per le aree fabbricabili, il valore imponibile 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 rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

2. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del Decreto Legislativo 504/92, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato e comunque fino alla data di accatastamento del fabbricato come ultimato.

3. Per agevolare l'adempimento il Comune con deliberazione individua i valori di riferimento ai quali il contribuente può attenersi per effettuare il versamento.

2 Verificazione delle fasce

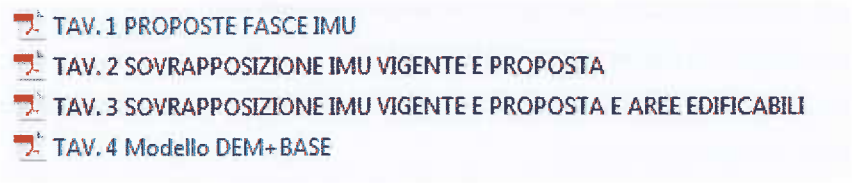
La verificazione delle fasce geografiche relative alla suddivisione territoriale vigente per il calcolo dell'IMU è condotta tenendo conto dei seguenti parametri:

- orografia del territorio
- distanza dai servizi
- distanza dal lago
- vista lago
- esclusività
- tipologia edilizia
- accessibilità

In tal senso, utilizzando le curve di livello del *database geografico*, è stato generato il *modello digitale del terreno* (DEM) mediante un'operazione di *geoprocessing* (tecnologia GIS). Così facendo è stato ricostruito il modello tridimensionale del territorio padenghino (***TAV. 4 Modello DEM+BASE***)

Va sottolineato come il territorio comunale di Padenghe sul Garda si affacci quasi completamente a lago; le valutazioni condotte con l'insieme dei criteri citati ha portato ad una revisione delle fasce cercando di proporle con maggiore capillarità e con una più aderente *lettura* della reale morfologia del territorio.

Il tutto trova riscontro nelle tavole:



3 Verificazione del valore delle arre fabbricabili

3.1 Analisi del Mercato immobiliare

Il mercato immobiliare ha visto in questi anni una regressione delle compravendite a livello nazionale o comunque una diminuzione dell'incidenza del valore economico delle stesse. L'analisi generale a livello provinciale ci consegna una *stagnazione* dei valori di mercato se non un loro decremento; le cause sono molteplici:

- offerta superiore alla domanda
- tipologie di immobili non aderenti alle esigenze degli utenti
- onerosità dei titoli edilizi che scontano elevati valori dell'urbanistica *contrattata*
- la non trascurabile appetibilità delle aste immobiliari e dei fallimenti che rappresentano di fatto un mercato parallelo

Invero, per alcune località, i valori si sono mantenuti su livelli importanti in quanto l'esclusività di alcune aree geografiche rappresenta ancora oggi un valore atteso a cui molti ambiscono, rafforzato peraltro dalla contingentazione del consumo di suolo introdotta con la LR 31_2014 da parte di Regione Lombardia.

3.2 Dati analizzati

3.2.1 Fonti

Le principali fonti utilizzate per effettuare la verificazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili sono:

- valori determinati dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia;
- quotazioni del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI);
- valori che si riferiscono agli anni precedenti deliberati dalla Giunta Comunale per l'applicazione dell'IMU rapportati agli strumenti urbanistici allora vigenti;
- valori di acquisto/vendita tratti dagli operatori del settore (agenzie immobiliari e agenti);
- analisi territoriale rivolta all'area gardesana più in generale in particolare riferita ai comuni limitrofi.

L'analisi condotta ha preso in considerazione i valori sin qui analizzabili e forniti dalle fonti sopra richiamate *sia per quanto riguarda le aree fabbricabili sia per quanto riguarda il valore degli immobili*, questo al fine di comprendere il peso, in termini di onerosità, della trasformazione del suolo sotto i diversi profili: modalità attuative (Piano Attuativo, Permesso di Costruire Convenzionato, Permesso di Costruire, etc.), presenza di zone urbanizzate nelle vicinanze, incidenza della posizione sul costo del costruito, etc.

A seguito delle analisi dei valori disponibili nelle diverse banche dati si ritiene che i valori determinati dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia (aree edificabili già lottizzate!) ben rappresentino la sintesi dei valori di mercato attuali.

Per le destinazioni alberghiere il valore di mercato è un riferimento che risente non tanto, o almeno non solo, della normale contrattazione ma anche di una serie di parametri che non possono esser noti a priori; per una struttura alberghiera di nuovo impianto conta non solo il valore di acquisto del terreno, ma anche la tipologia che si intende

insediare, i servizi che si intende offrire, l'esclusività, la presenza di strutture ricettive nelle vicinanze, l'implementazione di attività esistenti, la tipologia di spazi che si intende realizzare.
A sintesi della disamina condotta si ritiene di confermare lo schema oggi vigente per l'applicazione del valore delle aree fabbricabili:

- per le aree residenziali il valore della fascia è applicato con incidenza in €/m^2
- per le altre destinazioni il valore della fascia è applicato con incidenza in €/m^3

Stante la linearità con cui il mercato si è mosso in questi anni per tutte le destinazioni, si propone a seguire una disamina dei valori per la destinazione residenziale; l'andamento è assunto quale indicatore anche per le altre destinazioni.

A seguire si riportano i valori determinati dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia a partire dal 2009 ad oggi per le ***aree residenziali***; come si vedrà l'analisi corregge il tiro rispetto alla supposta flessione dei valori introducendo delle fasce territoriali; si veda in seguito:

2009

ProBrixia
Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia

Riepilogo documento

Documento:	16162-9315 del 20.12.2016 14:42
Listino:	Numero 2 Anno XIV aprile 2009 - ottobre 2009
Comune:	Padenghe sul Garda (BS)
Tipo aree:	Aree residenziali

Stampa

Padenghe sul Garda

Valori	Minimo	Massimo
	280 €/MC.	400 €/MC.

2010

ProBrixia
Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia

Riepilogo documento

Documento:	16162-9315 del 20.12.2016 14:43
Listino:	Numero 2 Anno XV aprile 2010 - ottobre 2010
Comune:	Padenghe sul Garda (BS)
Tipo aree:	Aree residenziali

Stampa

Padenghe sul Garda

Valori	Minimo	Massimo
	280 €/MC.	400 €/MC.

2011

ProBrixia
Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia

Riepilogo documento

Documento:	16162-9315 del 20.12.2016 14:44
Listino:	Numero 2 Anno XVI aprile 2011 - ottobre 2011
Comune:	Padenghe sul Garda (BS)
Tipo aree:	Aree residenziali

Stampa

Padenghe sul Garda

Valori	Minimo	Massimo
	280 €/MC.	400 €/MC.

2012

ProBrixia
Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia

Riepilogo documento

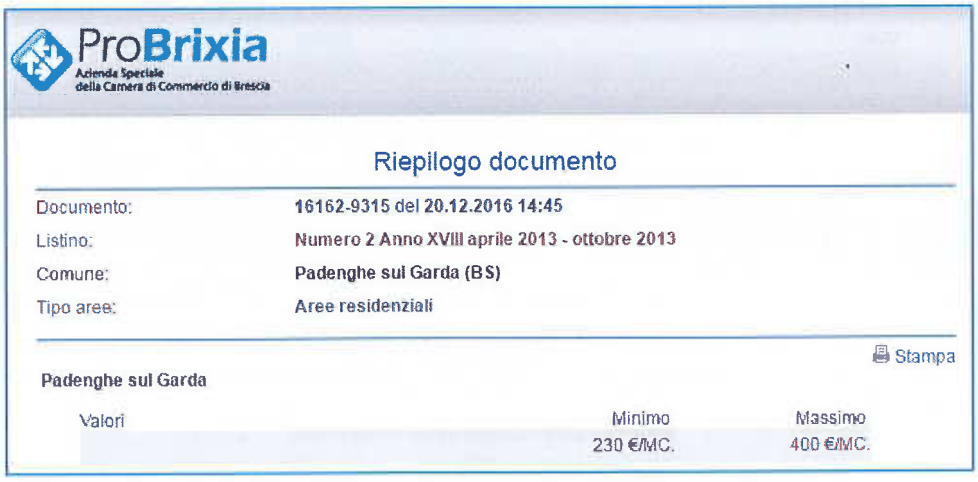
Documento:	16162-9315 del 20.12.2016 14:44
Listino:	Numero 2 Anno XVII aprile 2012 - ottobre 2012
Comune:	Padenghe sul Garda (BS)
Tipo aree:	Aree residenziali

Stampa

Padenghe sul Garda

Valori	Minimo	Massimo
	270 €/MC.	400 €/MC.

2013



ProBrixia
Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia

Riepilogo documento

Documento:	16162-9315 del 20.12.2016 14:45
Listino:	Numero 2 Anno XVIII aprile 2013 - ottobre 2013
Comune:	Padenghe sul Garda (BS)
Tipo aree:	Aree residenziali

Stampa

Padenghe sul Garda

Valori	Minimo	Massimo
	230 €/MC.	400 €/MC.

2014

ProBrixia
Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia

Riepilogo documento

Documento:	16162-9315 del 20.12.2016 14:46
Listino:	Numero 2 Anno XIX aprile 2014 - ottobre 2014
Comune:	Padenghe sul Garda (BS)
Tipo aree:	Aree residenziali

Stampa

Padenghe sul Garda

Valori	Minimo	Massimo
	220 €/MC.	390 €/MC.

2015

ProBrixia
Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia

Riepilogo documento

Documento:	16162-9315 del 20.12.2016 14:47
Listino:	Numero 2 Anno XX aprile 2015 - ottobre 2015
Comune:	Padenghe sul Garda (BS)
Tipo aree:	Aree residenziali

Stampa

Padenghe sul Garda

Valori	Massimo	Minimo
	390 €/MC.	290 €/MC.

Direttamente a lago

Valori	Massimo	Minimo
	640 €/MC.	480 €/MC.

2016

ProBrixia
Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia

Riepilogo documento

Documento:	16162-9315 del 20.12.2016 14:47
Listino:	Numero 2 Anno XXI aprile 2016-ottobre 2016
Comune:	Padenghe sul Garda (BS)
Tipo aree:	Aree residenziali

Stampa

Padenghe sul Garda

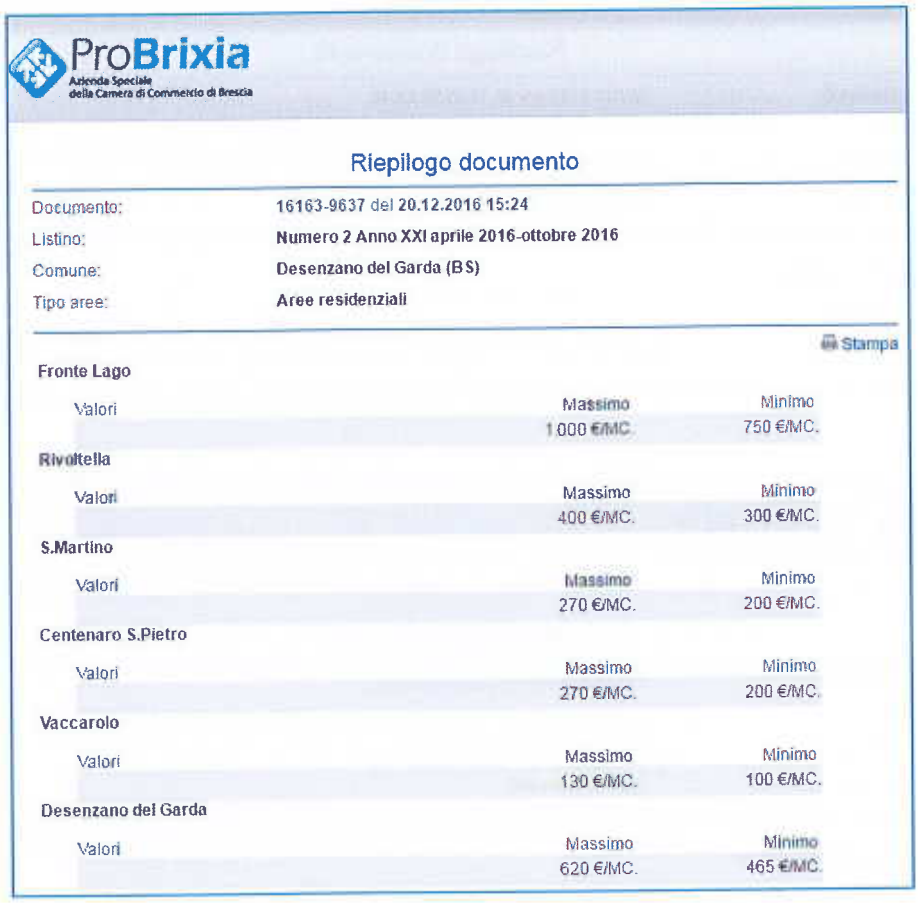
Valori	Massimo	Minimo
	390 €/MC.	290 €/MC.

Direttamente a lago

Valori	Massimo	Minimo
	640 €/MC.	480 €/MC.

Come anticipato si è condotta anche una analisi comparativa con i Comuni contermini o comunque che si ritengono significativi ai fini della comparazione:

Desenzano del Garda



ProBrixia
Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia

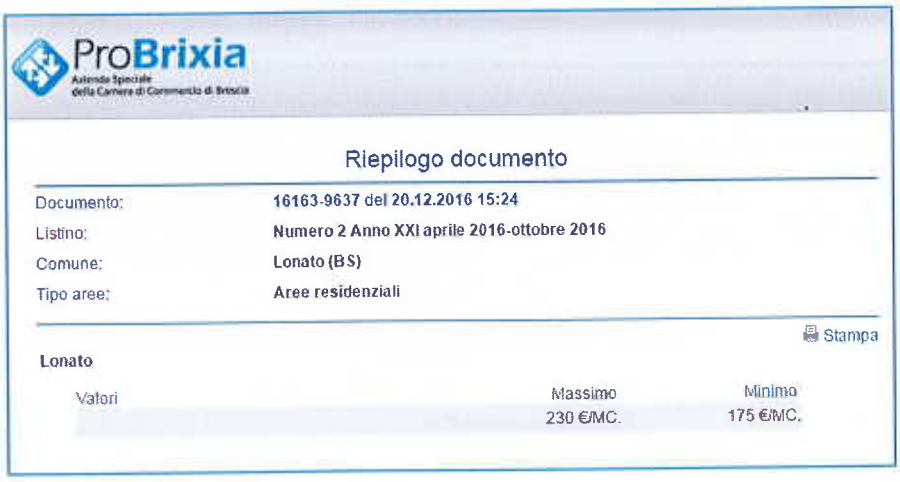
Riepilogo documento

Documento:	16163-9637 del 20.12.2016 15:24
Listino:	Numero 2 Anno XXI aprile 2016-ottobre 2016
Comune:	Desenzano del Garda (BS)
Tipo aree:	Aree residenziali

Stampa

	Massimo	Minimo
Fronte Lago		
Valori	1.000 €/MC.	750 €/MC.
Rivoltella		
Valori	400 €/MC.	300 €/MC.
S.Martino		
Valori	270 €/MC.	200 €/MC.
Centenaro S.Pietro		
Valori	270 €/MC.	200 €/MC.
Vaccarolo		
Valori	130 €/MC.	100 €/MC.
Desenzano del Garda		
Valori	620 €/MC.	465 €/MC.

Lonato del Garda



ProBrixia
Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia

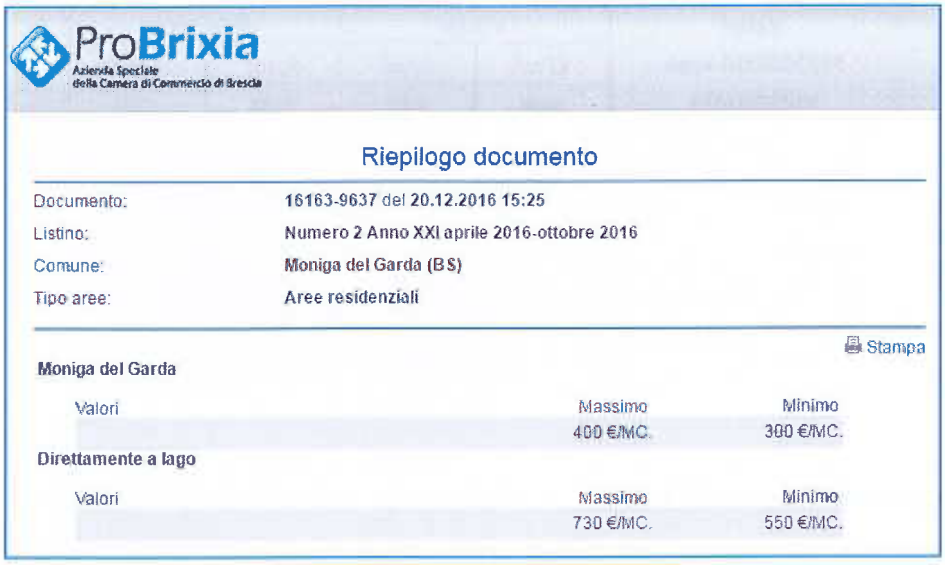
Riepilogo documento

Documento:	16163-9637 del 20.12.2016 15:24
Listino:	Numero 2 Anno XXI aprile 2016-ottobre 2016
Comune:	Lonato (BS)
Tipo aree:	Aree residenziali

Stampa

	Massimo	Minimo
Lonato		
Valori	230 €/MC.	175 €/MC.

Moniga del Garda



ProBrixia
Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia

Riepilogo documento

Documento:	16163-9637 del 20.12.2016 15:25
Listino:	Numero 2 Anno XXI aprile 2016-ottobre 2016
Comune:	Moniga del Garda (BS)
Tipo aree:	Aree residenziali

Stampa

Moniga del Garda

Valori	Massimo	Minimo
	400 €/MC.	300 €/MC.

Direttamente a lago

Valori	Massimo	Minimo
	730 €/MC.	550 €/MC.

Soiano del Lago

ProBrixia
Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia

Riepilogo documento

Documento:	16163-9637 del 20.12.2016 15:26
Listino:	Numero 2 Anno XXI aprile 2016-ottobre 2016
Comune:	Soiano del Lago (BS)
Tipo aree:	Aree residenziali

Stampa

Soiano del Lago

Valori	Massimo	Minimo
	310 €/MC.	230 €/MC.

Manerba del Garda

ProBrixia
Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia

Riepilogo documento

Documento:	16163-9637 del 20.12.2016 15:26
Listino:	Numero 2 Anno XXI aprile 2016-ottobre 2016
Comune:	Manerba del Garda (BS)
Tipo aree:	Aree residenziali

Stampa

Manerba del Garda

Valori	Massimo	Minimo
	400 €/MC.	300 €/MC.

Direttamente a lago

Valori	Massimo	Minimo
	700 €/MC.	525 €/MC.

Campagnola Statale

Valori	Massimo	Minimo
	280 €/MC.	210 €/MC.

Da quanto sopra emerge che al 2016 la situazione è la seguente:

Valori PROBRIXIA aree urbanizzate	a lago		altre zone	
	€/m³ max	€/m³ min	€/m³ max	€/m³ min
padenghe	640	480	390	290
lonato			230	175
soiano			310	230
desenzano	1000	750	620	465
moniga	730	550	400	300
manerba	700	525	400	300

3.2.2 Onerosità dei titoli abilitativi

I costi afferenti l'onerosità dei titoli abilitativi per poter conseguire l'edificabilità del lotto sono:

A. costo di costruzione
B. oneri di urbanizzazione primaria
C. oneri di urbanizzazione secondaria
D. cessione/monetizzazione standard indotti (di legge)
E. cessione/monetizzazione standard di qualità (aggiuntivi)

La voce A è pressoché uniforme per ogni Comune e legata alla tipologia di intervento che si intende proporre.
Le altre voci sono invece generalmente diverse da Comune a Comune; se può essere condotta una comparazione dei valori B, C ed D (qualora reperibili), più difficile è la comparazione del valore E in quanto legato generalmente a progettualità o standard qualitativi diversi da Comune a Comune.
Si è quindi proceduto a comparare le voci B, C e D:

Oneri di urbanizzazione	primaria €/m³	secondaria €/m³	tot €/m³
padenghe	23,00	26,00	49,00
lonato	5,44	12,93	18,37
soiano	6,56	13,00	19,56
desenzano	12,26	17,49	29,75
moniga	10,00	13,00	23,00
manerba	13,50	18,10	31,60

4 Conclusioni

Quanto sin qui analizzato consente di concludere che i valori sin qui utilizzati negli anni per la determinazione del valore di mercato delle aree fabbricabili sono sostanzialmente confermabili.

Per la determinazione delle fasce si è invece resa necessaria una migliore puntualizzazione delle stesse come sopra proposto.

Ing. Cesare Bertocchi

Leno, 22 maggio 2017

Allegati:

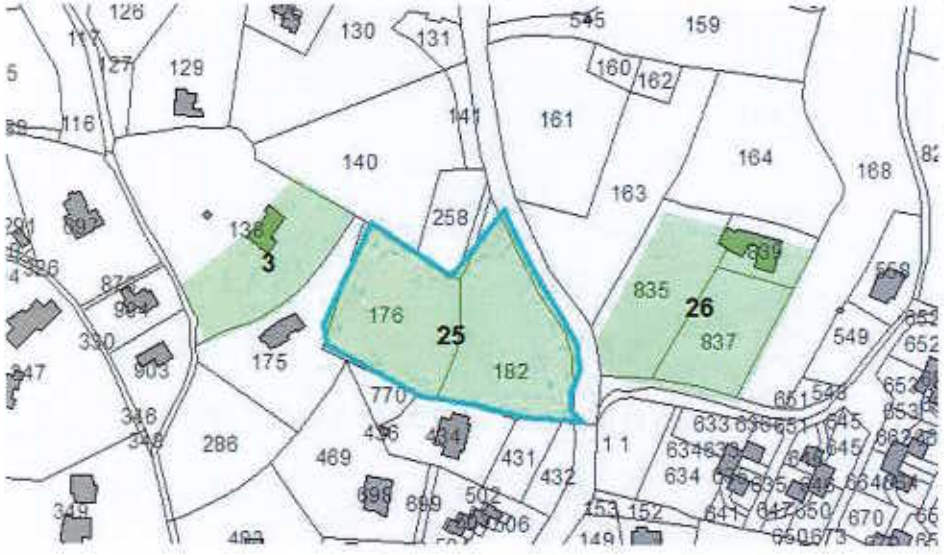
- ESTRATTI AREE LIBERE
- TAV. 1 PROPOSTE FASCE IMU
- TAV. 2 SOVRAPPOSIZIONE IMU VIGENTE E PROPOSTA
- TAV. 3 SOVRAPPOSIZIONE IMU VIGENTE E PROPOSTA E AREE EDIFICABILI
- TAV. 4 Modello DEM+BASE

Estratti Aree Libere da PGT

ESTRATTI AREE LIBERE

Sono stati sotto riportati gli zoom per la localizzazione delle aree libere e per evidenziare i disallineamenti tra i poligoni da PGT e le particelle catastali.

RIF. SHP: 1 **NOME AMBITO: 25** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6

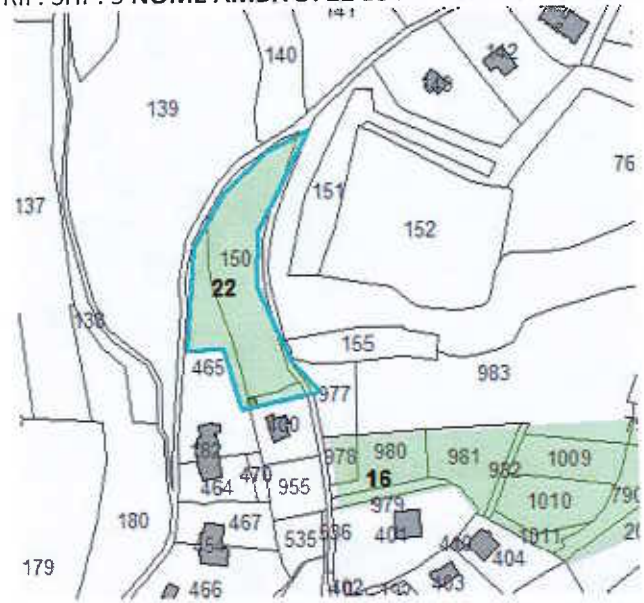


RIF. SHP: 2 **NOME AMBITO: 24** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6

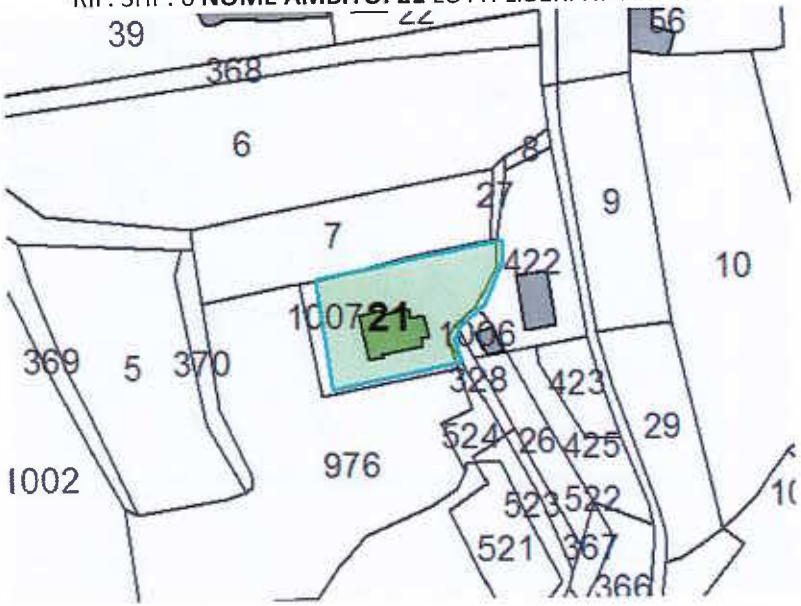
RIF. SHP: 3 **NOME AMBITO: 3** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6

RIF. SHP: 4 **NOME AMBITO: 23** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6

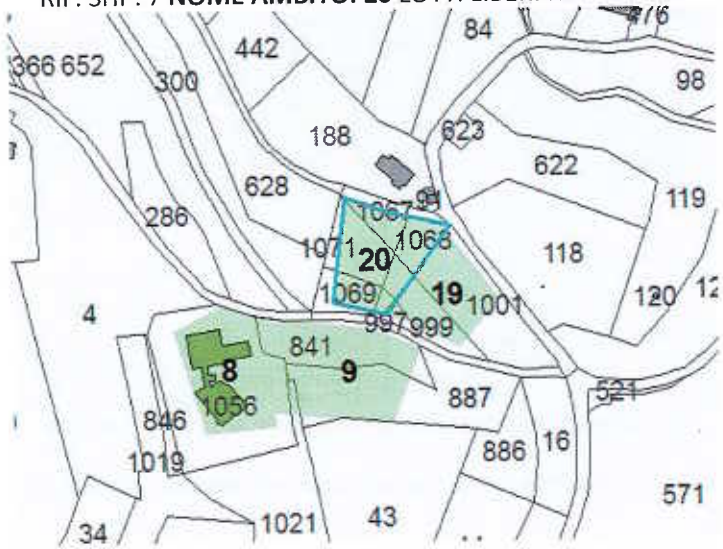
RIF. SHP: 5 **NOME AMBITO: 22** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6



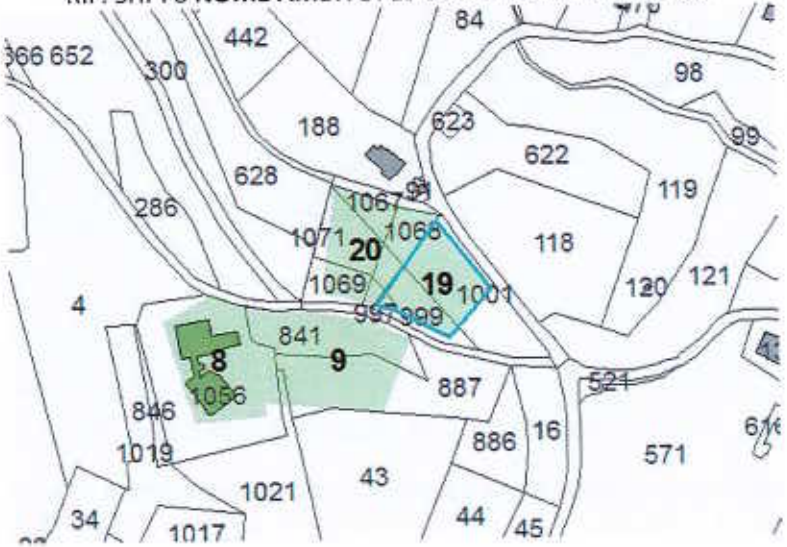
RIF. SHP: 6 **NOME AMBITO: 21** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6



RIF. SHP: 7 **NOME AMBITO: 20** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6



RIF. SHP: 8 **NOME AMBITO: 19** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6

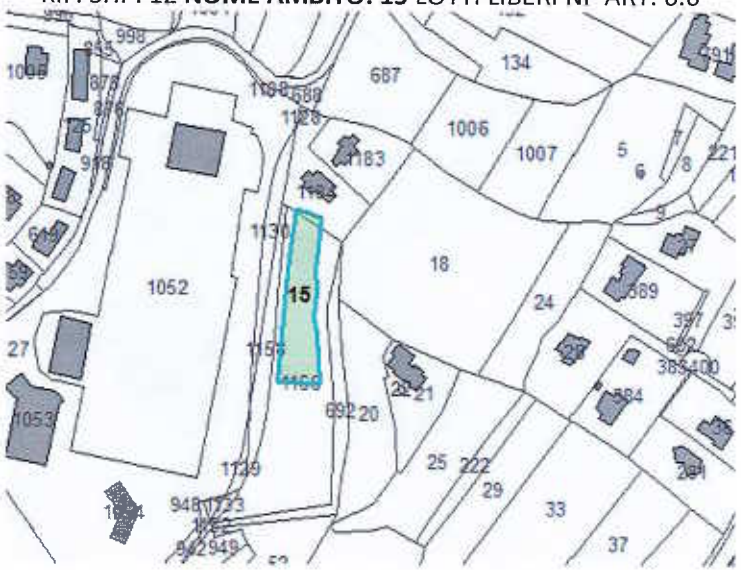


RIF. SHP: 9 **NOME AMBITO: 18** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6

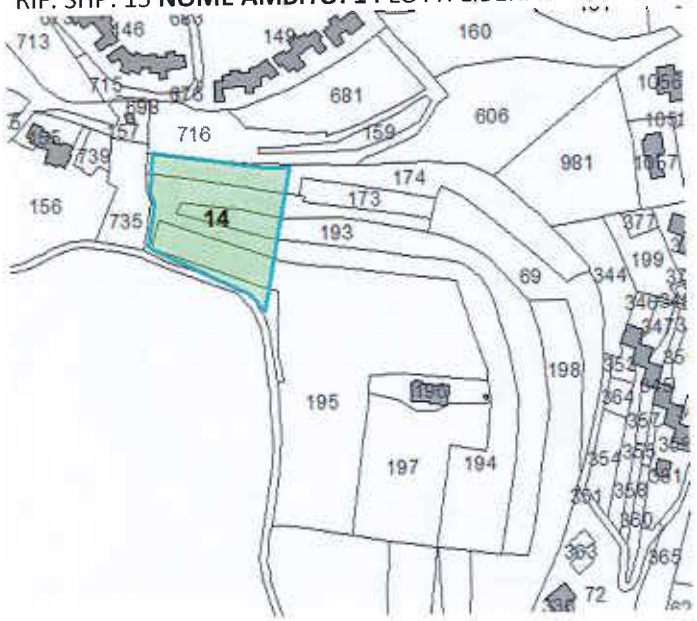
RIF. SHP: 10 **NOME AMBITO: 17** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6

RIF. SHP: 11 **NOME AMBITO: 16** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6

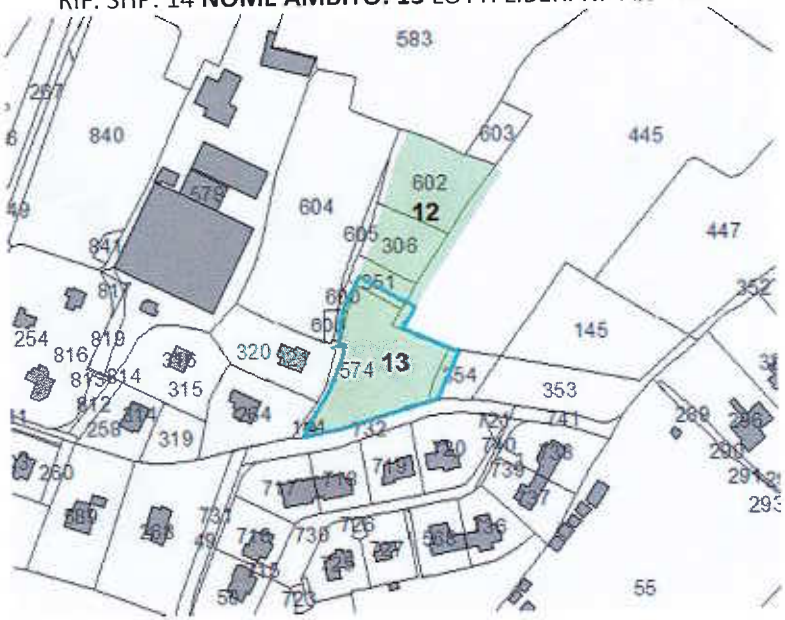
RIF. SHP: 12 **NOME AMBITO: 15** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6



RIF. SHP: 13 **NOME AMBITO: 14** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6

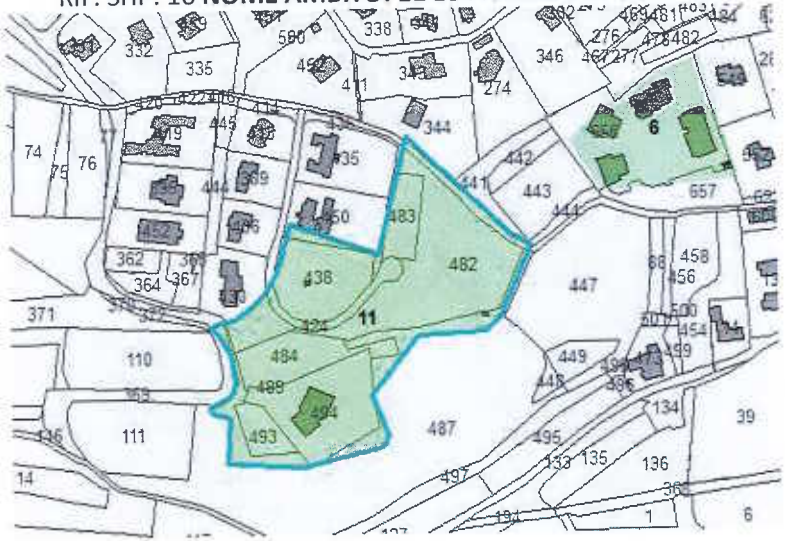


RIF. SHP: 14 **NOME AMBITO: 13** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6



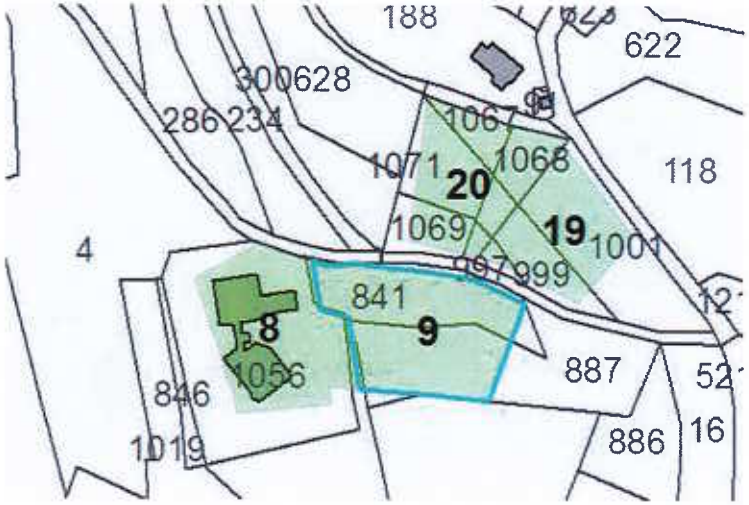
RIF. SHP: 15 **NOME AMBITO: 12** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6

RIF. SHP: 16 **NOME AMBITO: 11** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6

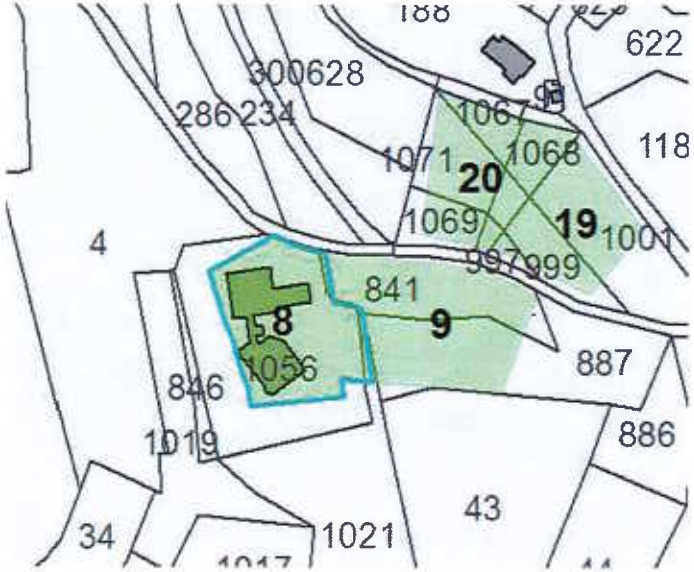


RIF. SHP: 17 **NOME AMBITO: 10** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6

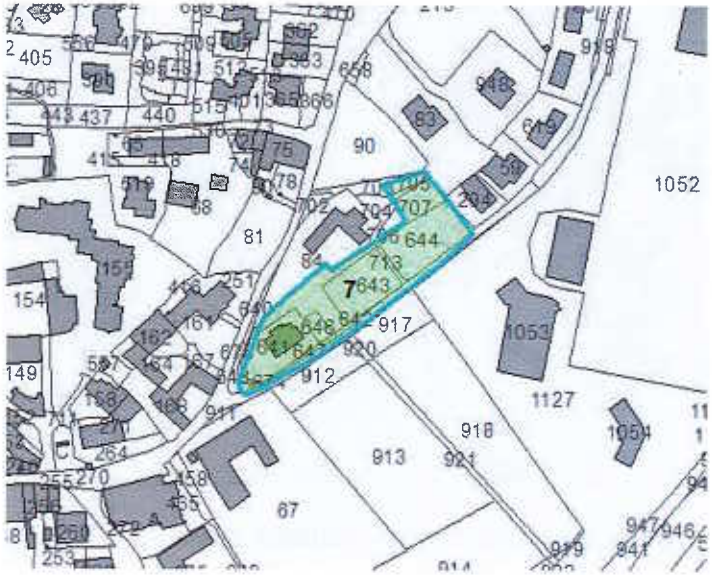
RIF. SHP: 18 **NOME AMBITO: 9** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6



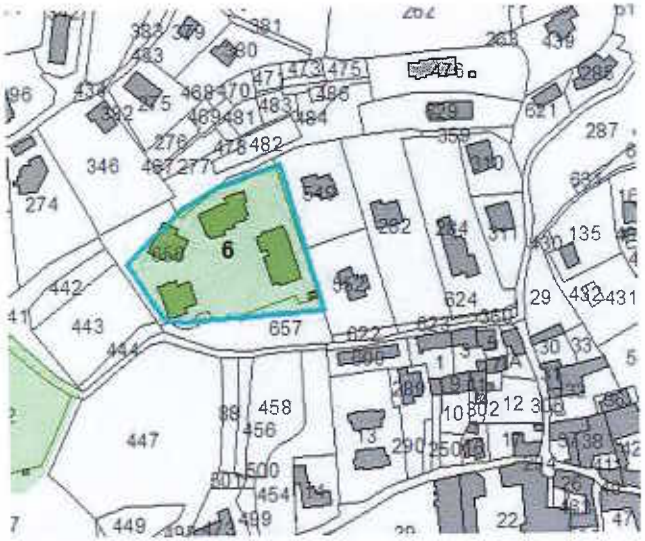
RIF. SHP: 19 **NOME AMBITO: 8** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6



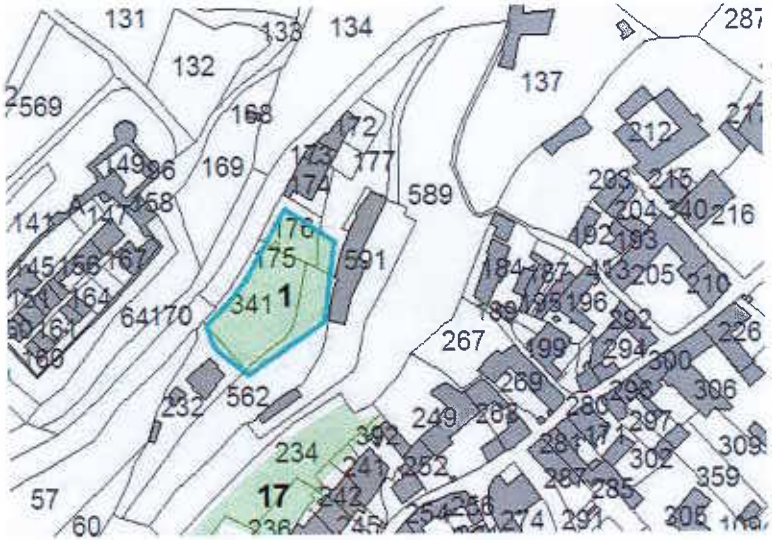
RIF. SHP: 20 **NOME AMBITO: 7** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6



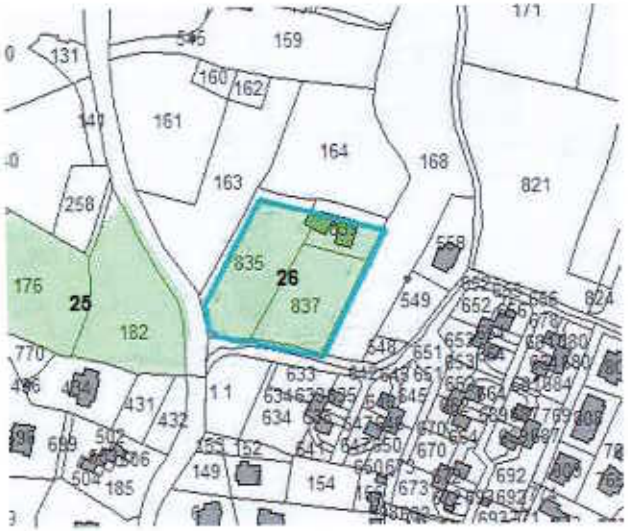
RIF. SHP: 21 **NOME AMBITO: 6** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6



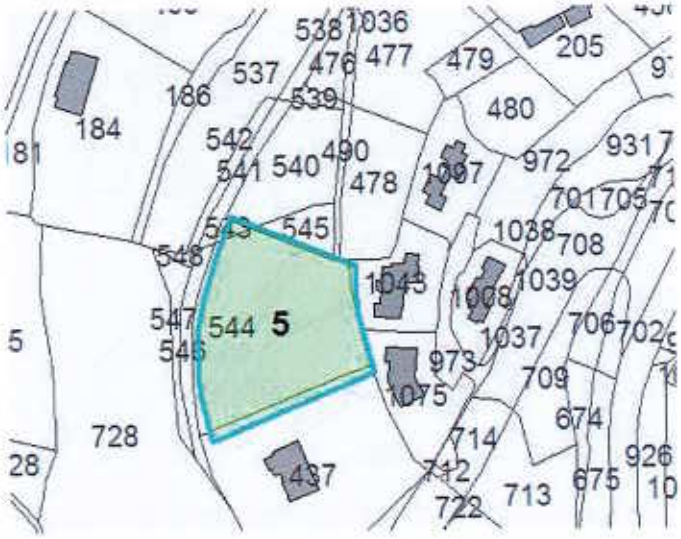
RIF. SHP: 22 **NOME AMBITO: 1** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6



RIF. SHP: 23 **NOME AMBITO: 26** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6



RIF. SHP: 24 **NOME AMBITO: 5** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6

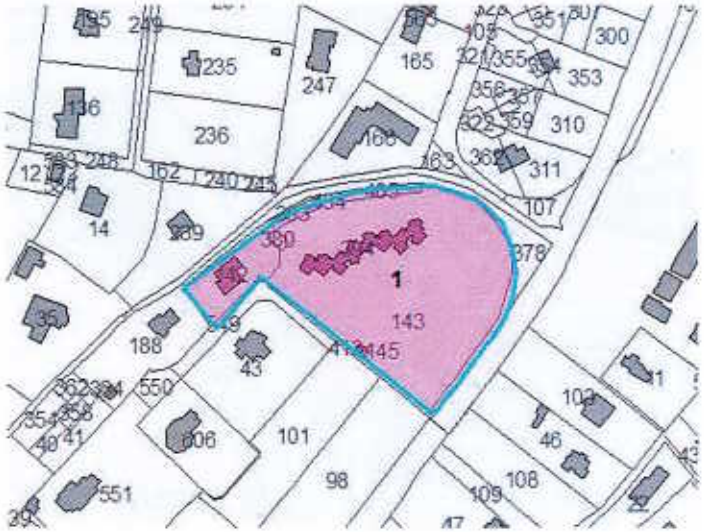


RIF. SHP: 25 **NOME AMBITO: 4** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6

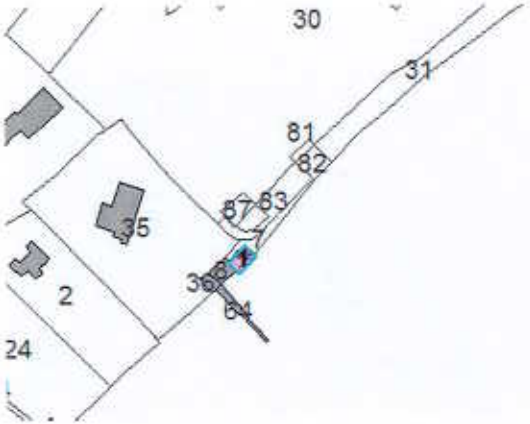
RIF. SHP: 26 **NOME AMBITO: 2** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6

RIF. SHP: 27 **NOME AMBITO: 27** LOTTI LIBERI NP ART. 6.6

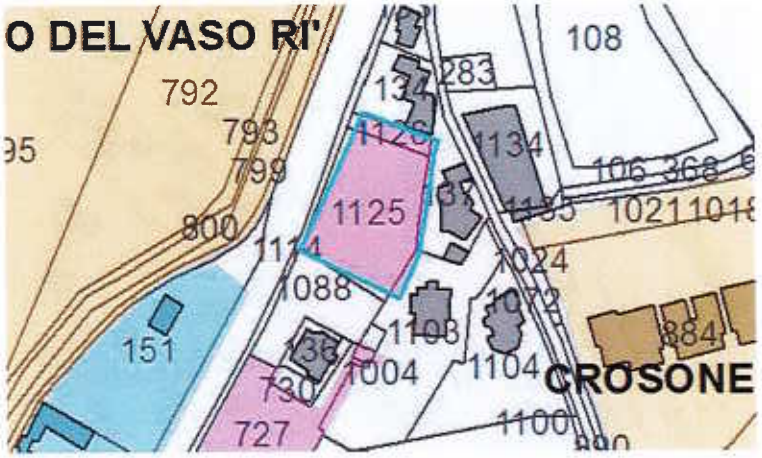
RIF. SHP: 28 **NOME AMBITO: 1 cl III -** 6.4 PdR



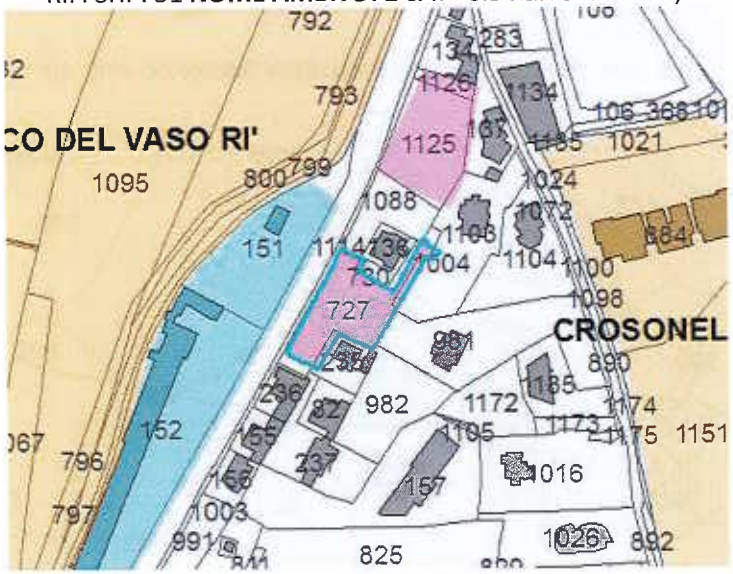
RIF. SHP: 29 **NOME AMBITO: 1 cl IV -** 6.5 PdR



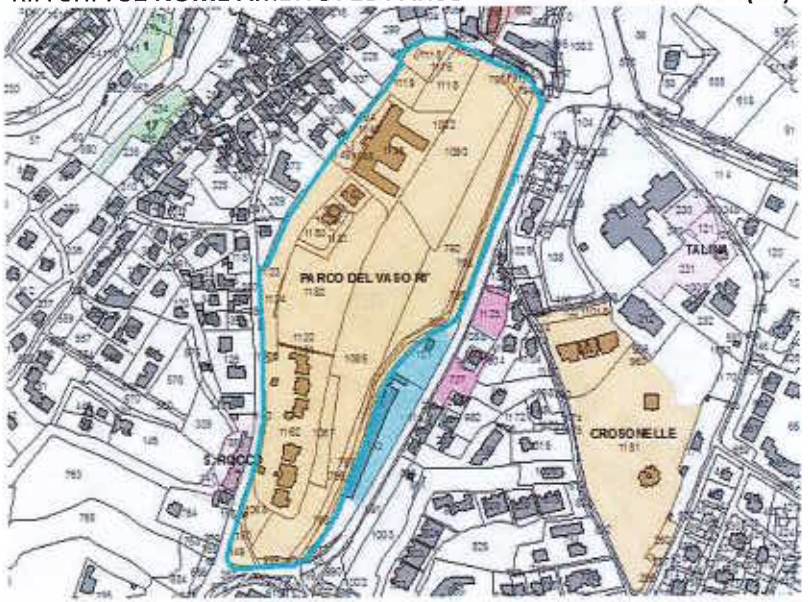
RIF. SHP: 30 **NOME AMBITO: 1 cl II -** 6.3 PdR c. 5 lett. a)



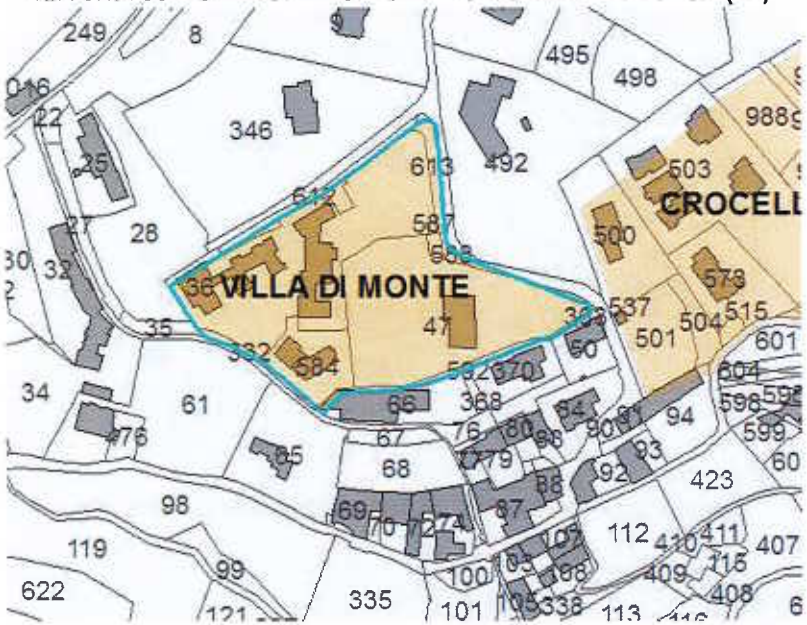
RIF. SHP: 31 **NOME AMBITO: 2 cl II -** 6.3 PdR c. 5 lett. b)



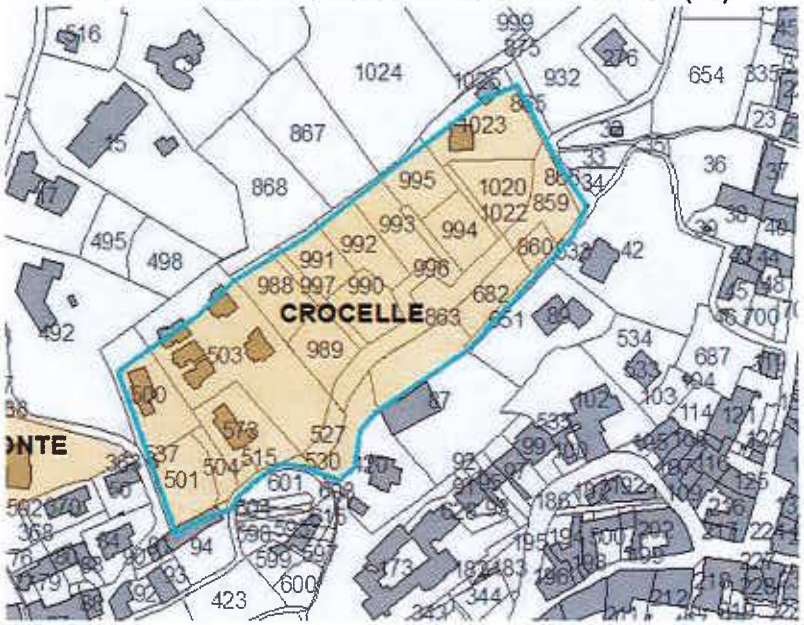
RIF. SHP: 32 **NOME AMBITO: 18 PARCO DEL VASO RI' - 6.7. PdR(19)**



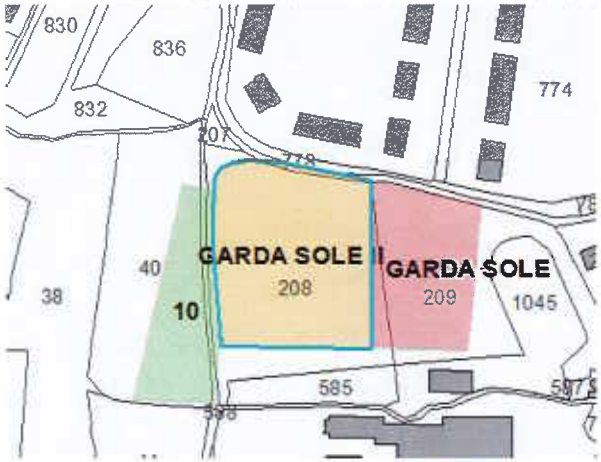
RIF. SHP: 33 **NOME AMBITO: 16 VILLA DI MONTE - 6.7. PdR (17)**



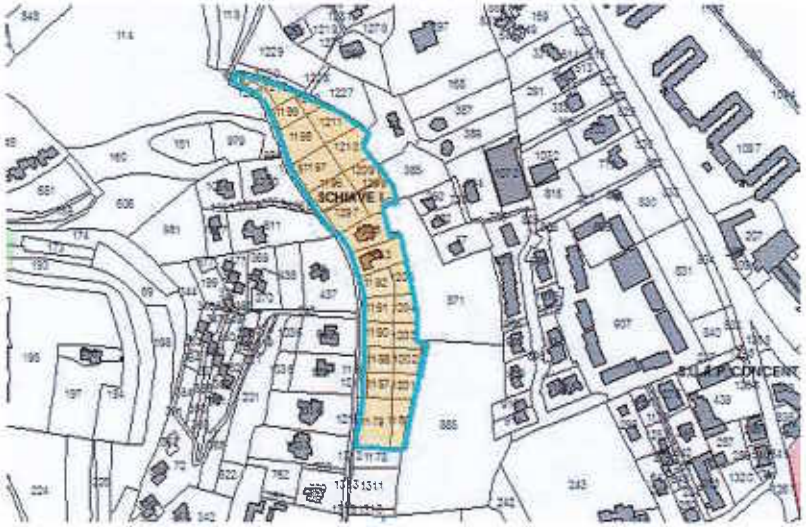
RIF. SHP: 34 **NOME AMBITO: 13 CROCELLE - 6.7. PdR (14)**



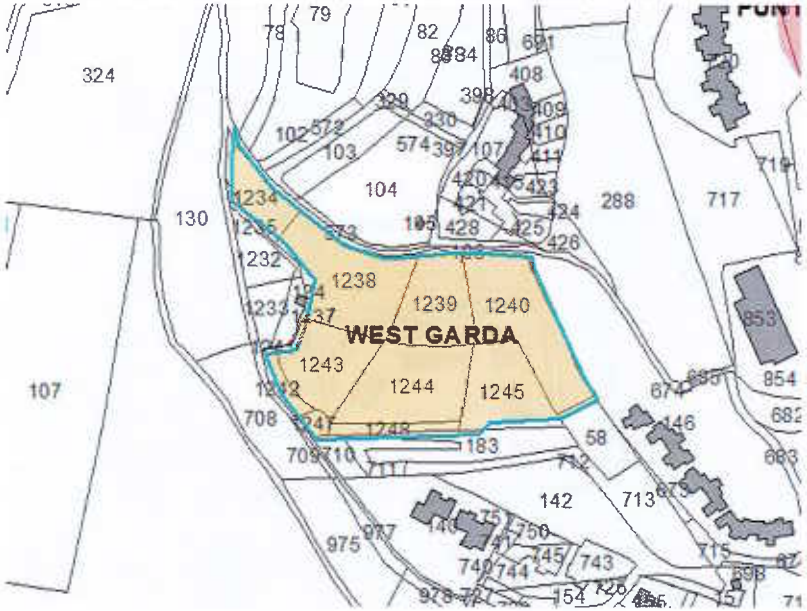
RIF. SHP: 35 **NOME AMBITO: 12 GARDA SOLE II - 6.7. PdR**



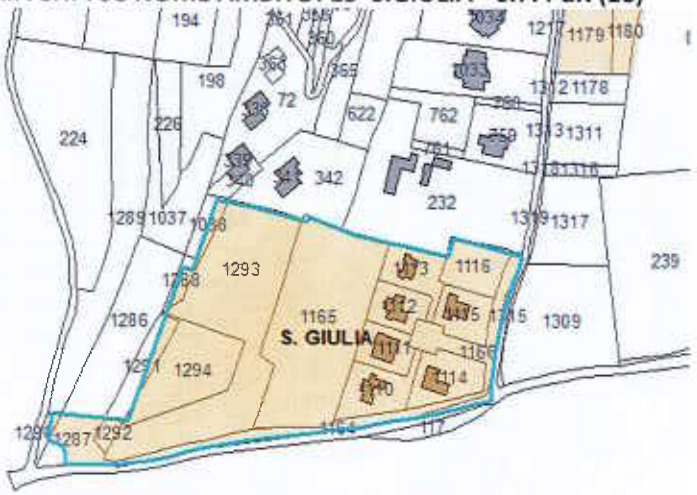
RIF. SHP: 36 **NOME AMBITO: 11 SCHIAVE I - 6.7. PdR**



RIF. SHP: 37 **NOME AMBITO: 15 WEST GARDA - 6.7. PdR**

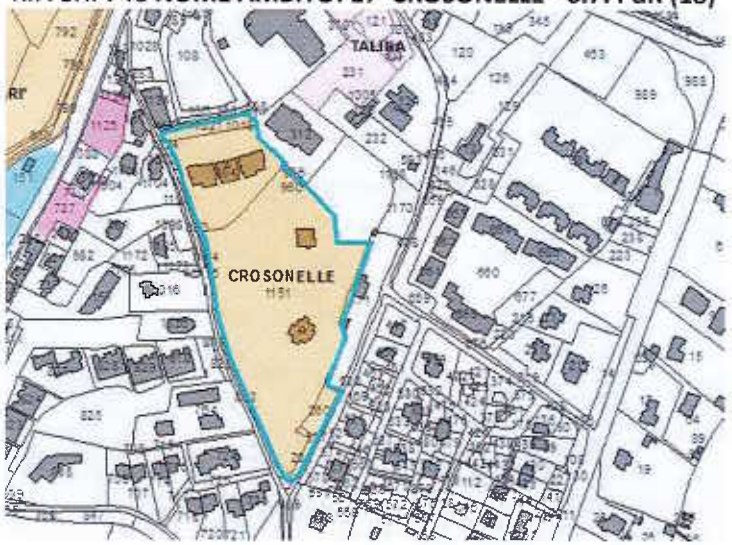


RIF. SHP: 38 **NOME AMBITO: 15 S.GIULIA - 6.7. PdR (16)**

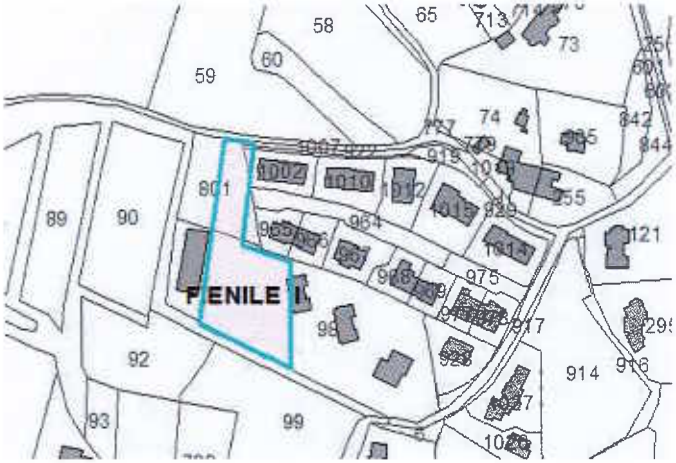


RIF. SHP: 39 **NOME AMBITO: 10 ROVADELLA II - 6.7. PdR**

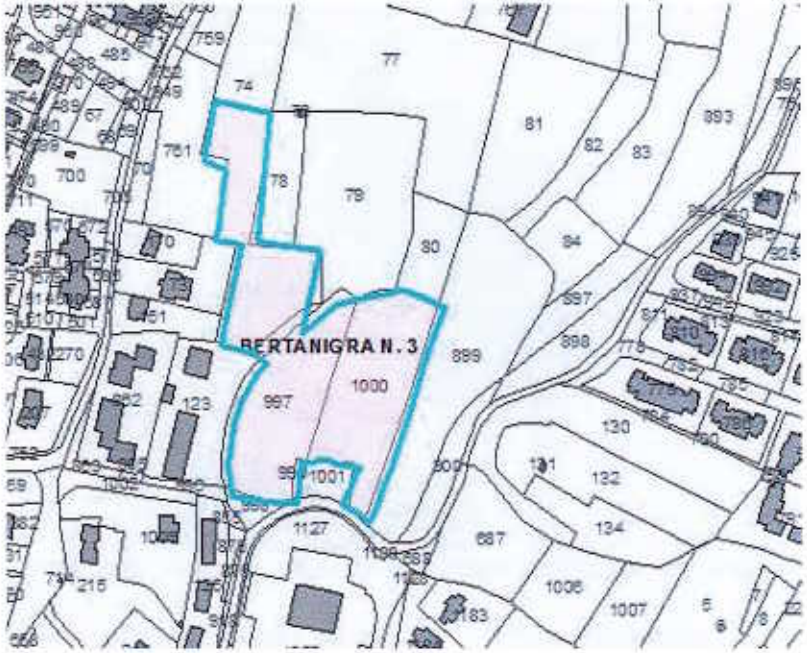
RIF. SHP: 40 **NOME AMBITO: 17 CROSONELLE - 6.7. PdR (18)**



RIF. SHP: 41 **NOME AMBITO: 1 FIENILE II - 6.7. PdR**

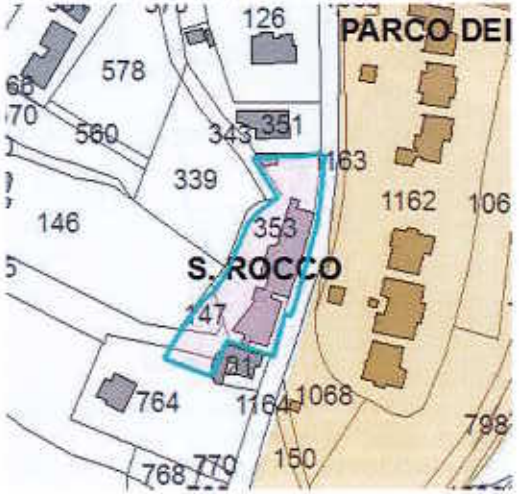


RIF. SHP: 42 **NOME AMBITO: 3 BERTANIGRA - 6.7. PdR**

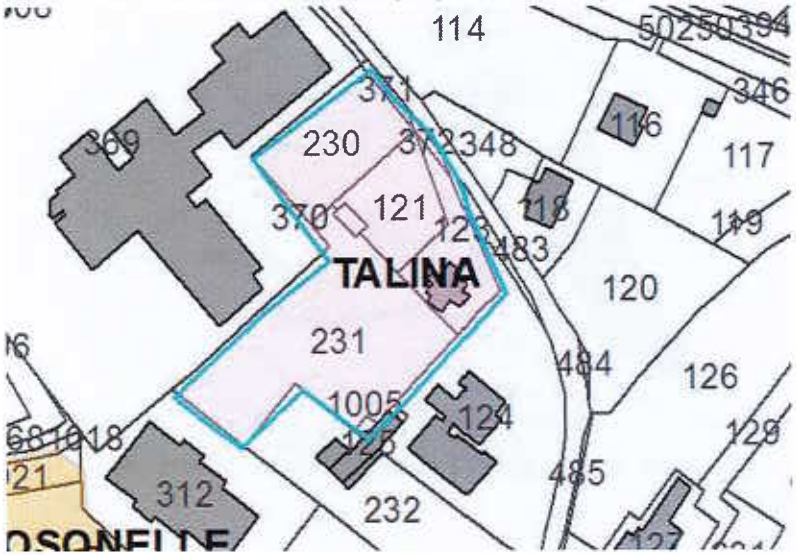


RIF. SHP: 43 **NOME AMBITO: 2 ULIVETO - 6.7. PdR**

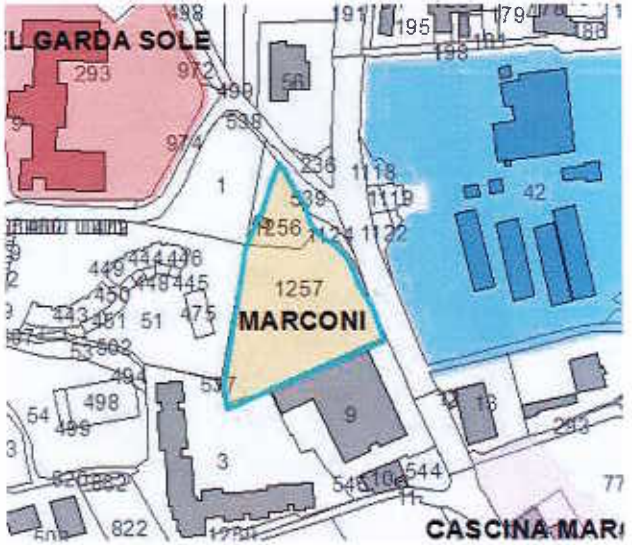
RIF. SHP: 44 **NOME AMBITO: 7 S. ROCCO - 6.7. PdR**



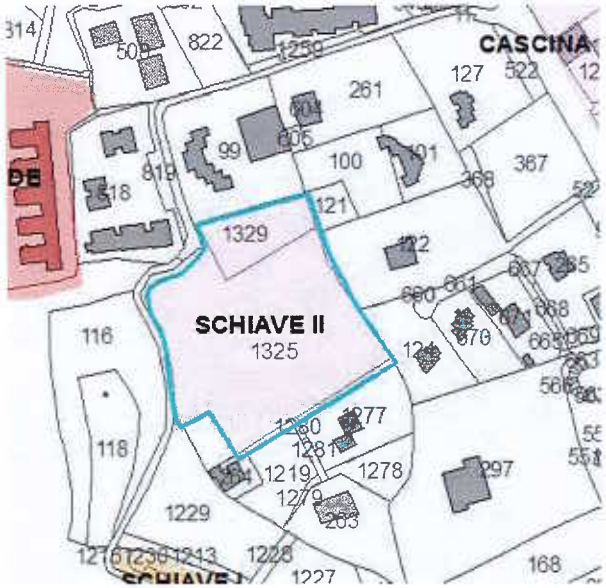
RIF. SHP: 45 **NOME AMBITO: 5 TALINA - 6.7. PdR**



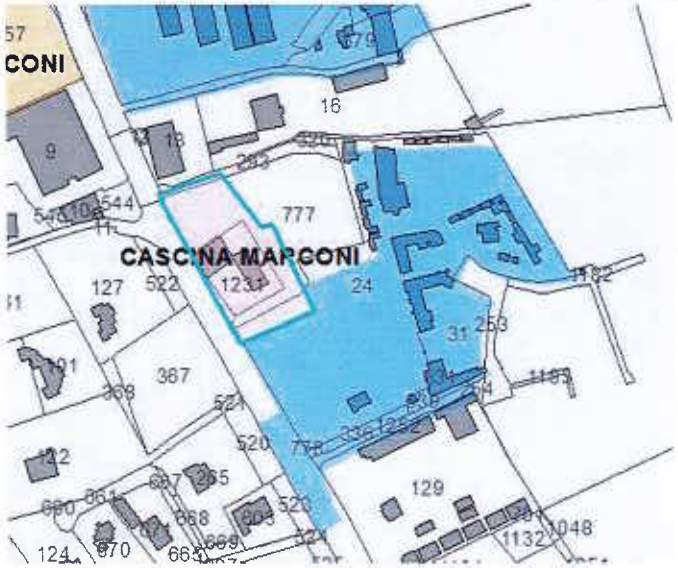
RIF. SHP: 46 **NOME AMBITO: 4 MARCONI - 6.7. PdR**



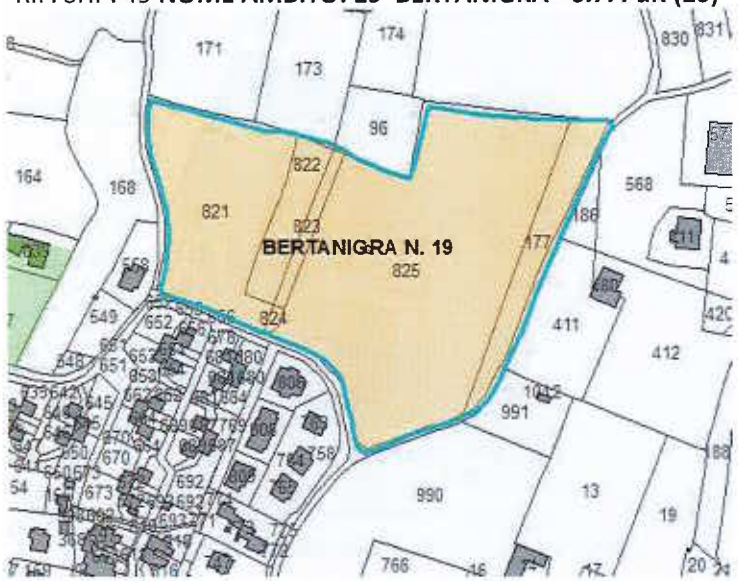
RIF. SHP: 47 **NOME AMBITO: 6 SCHIAVE II - 6.7. PdR**



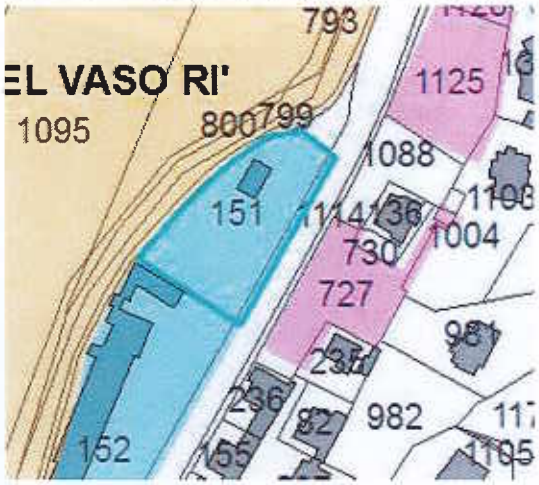
RIF. SHP: 48 **NOME AMBITO: 8 CASCINA MARCONI - 6.7. PdR**



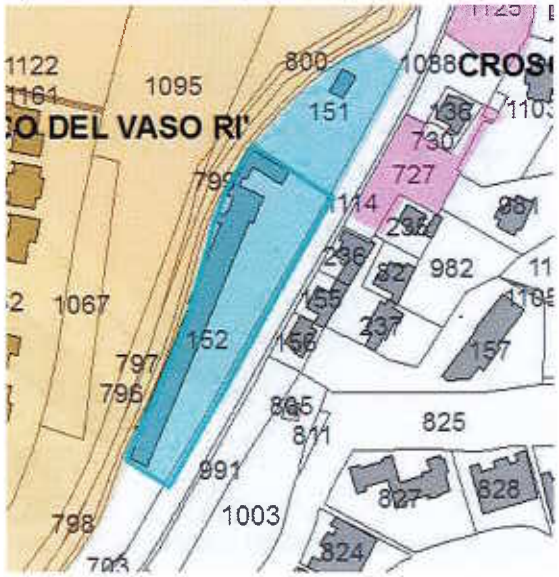
RIF. SHP: 49 **NOME AMBITO: 19 BERTANIGRA - 6.7. PdR (20)**



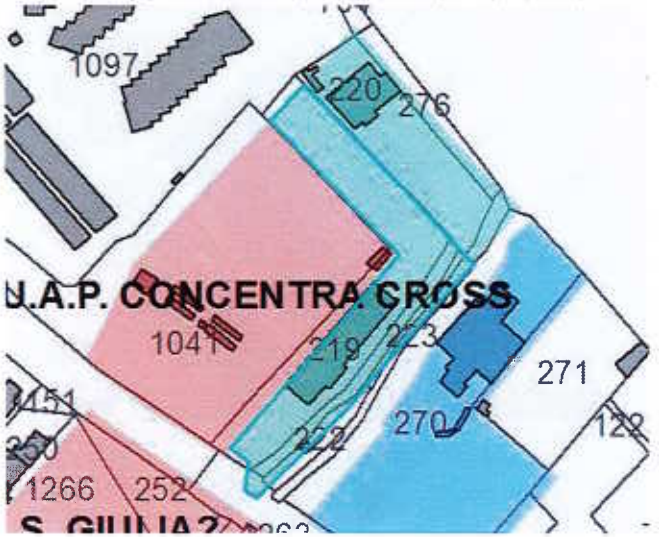
RIF. SHP: 50 **NOME AMBITO: NP. 2 - 7.7. PdR**



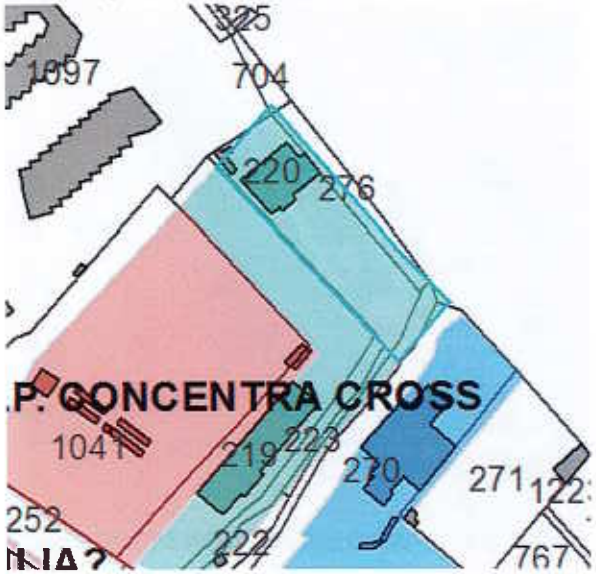
RIF. SHP: 51 **NOME AMBITO: NP. 1 - 7.7. PdR**



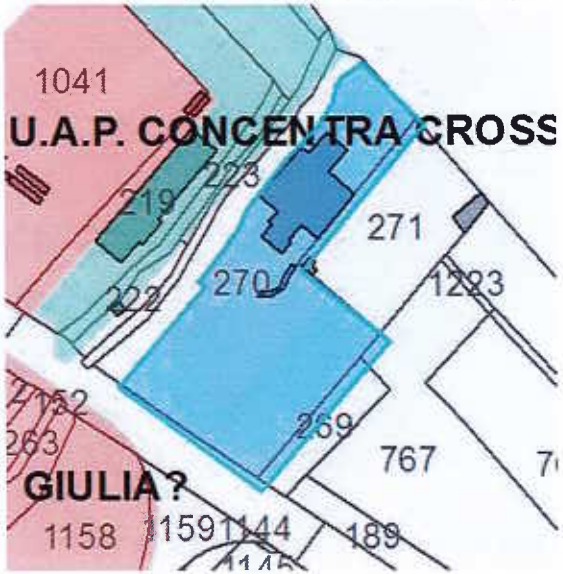
RIF. SHP: 52 **NOME AMBITO: NP. 3 - 7.4. PdR**



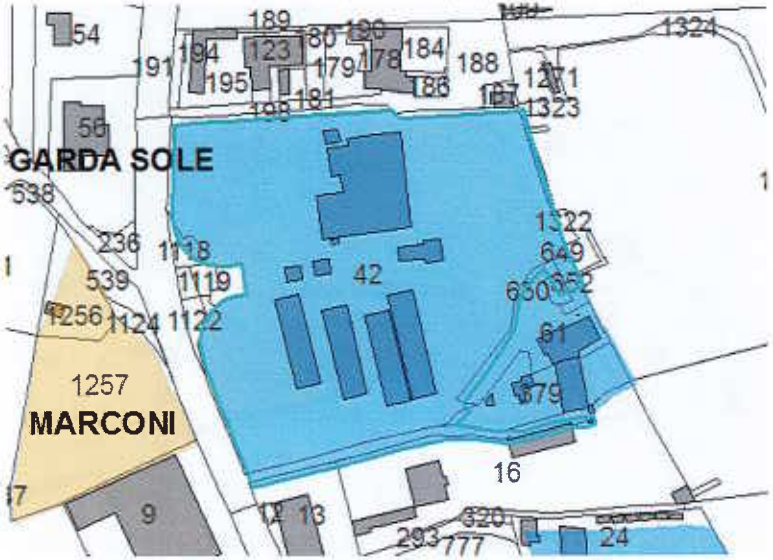
RIF. SHP: 53 **NOME AMBITO: NP. 4 - 7.4. PdR**



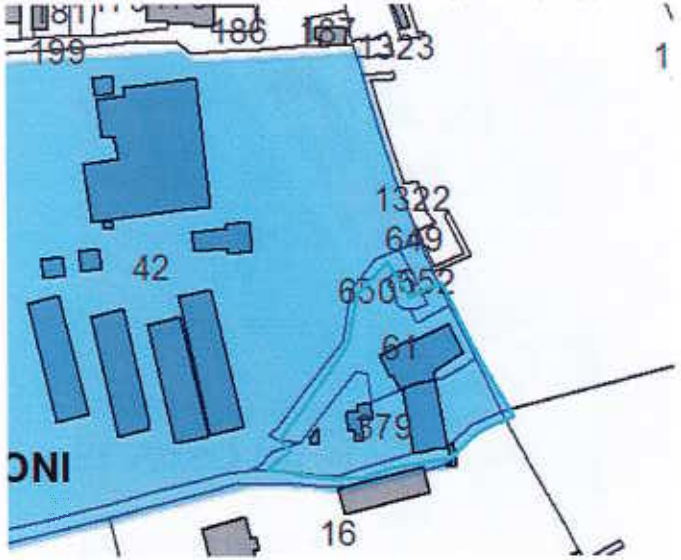
RIF. SHP: 54 **NOME AMBITO: NP. 2 - 7.4. PdR**



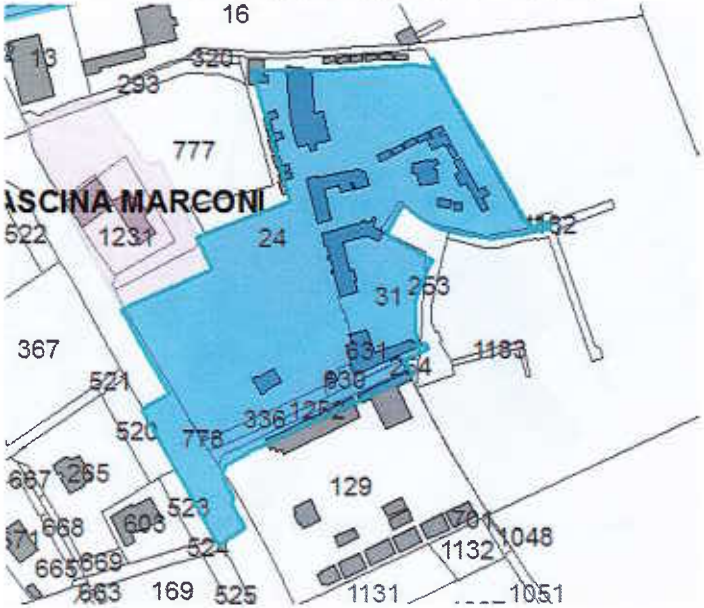
RIF. SHP: 55 **NOME AMBITO: NP. 5 - 7.4. PdR**



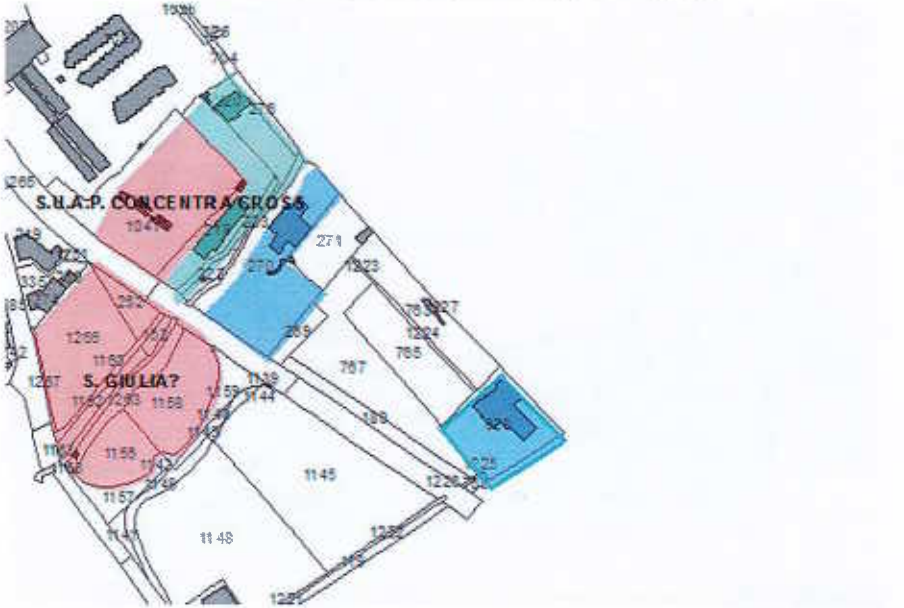
RIF. SHP: 56 **NOME AMBITO: NP. 6 - 7.4. PdR**



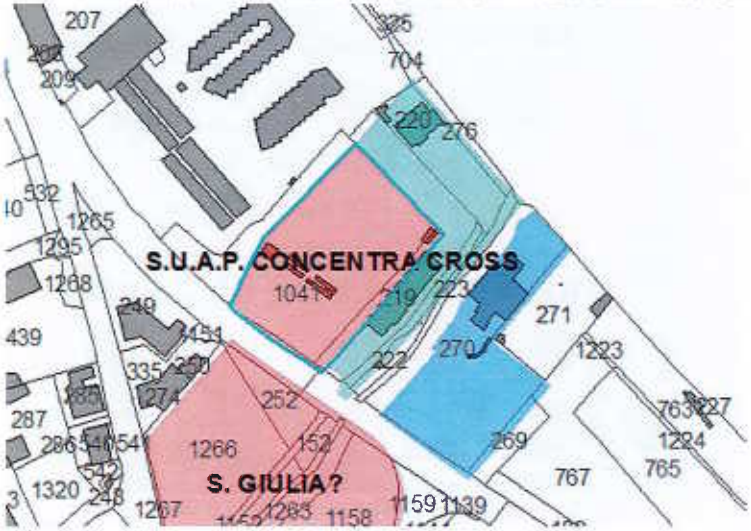
RIF. SHP: 57 **NOME AMBITO: NP. 7 - 7.4. PdR**



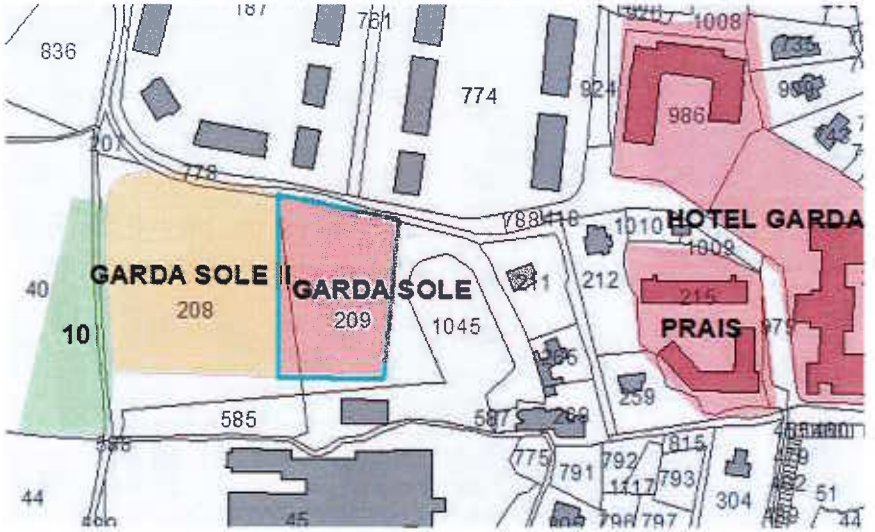
RIF. SHP: 58 **NOME AMBITO: NP. 1 - 7.4. PdR**



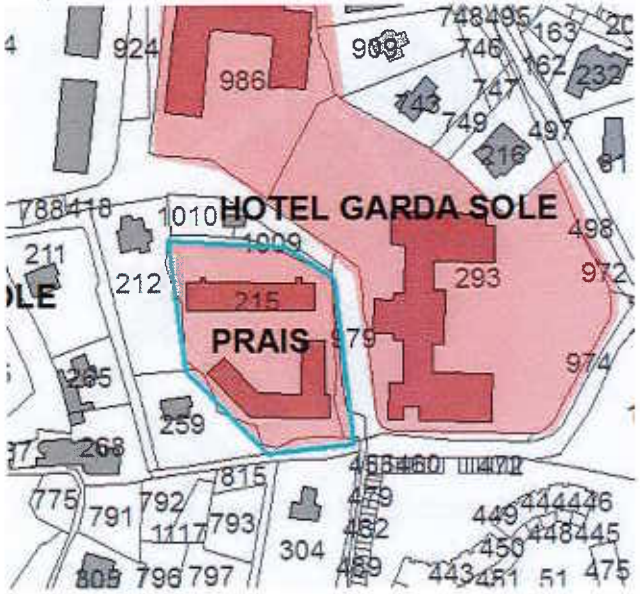
RIF. SHP: 59 **NOME AMBITO: 5 SUAP CONCENTRA CROSS - 7.5. PdR**



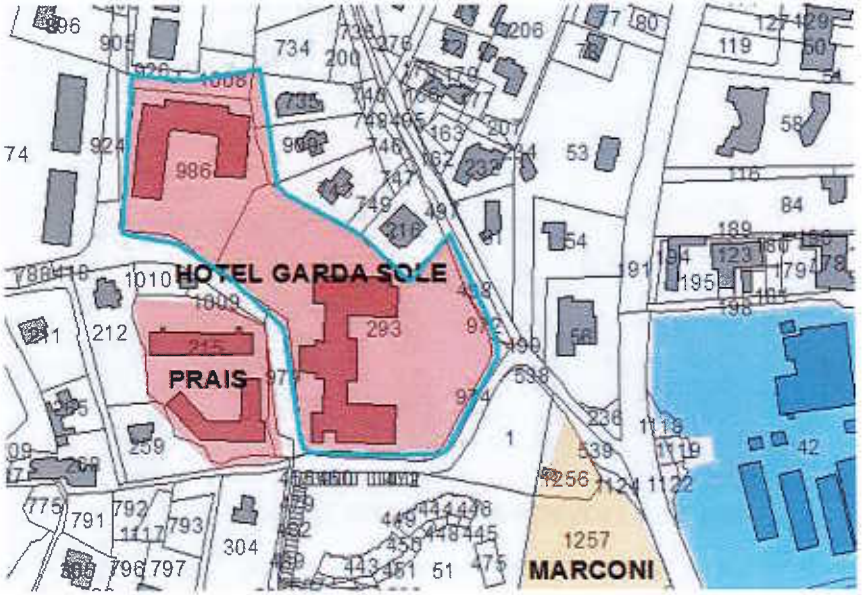
RIF. SHP: 60 **NOME AMBITO: 1 GARDA SOLE - 7.5. PdR**



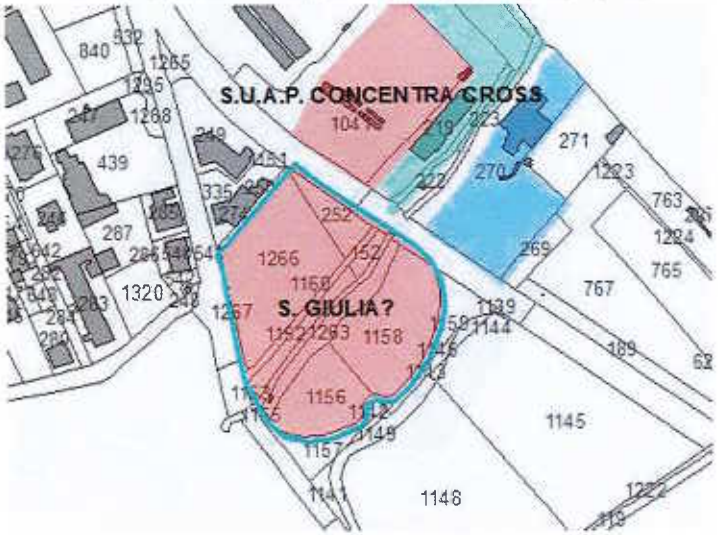
RIF. SHP: 61 **NOME AMBITO: 3 PRAIS - 7.5. PdR**



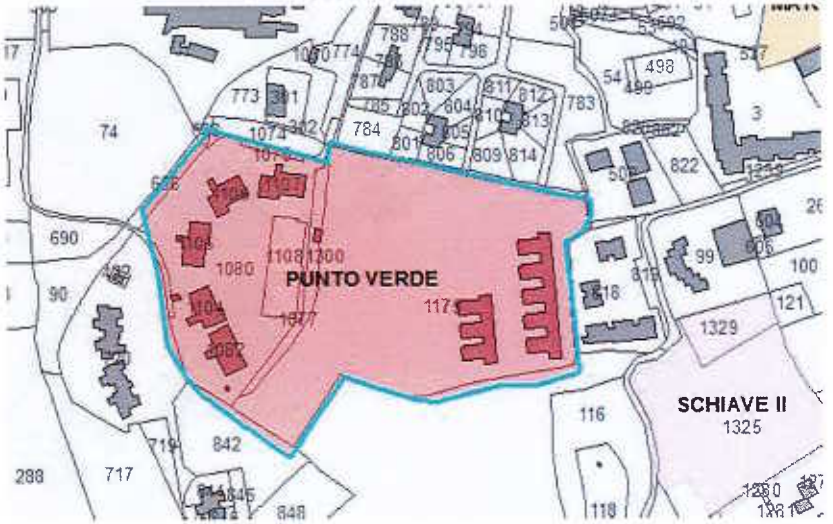
RIF. SHP: 62 **NOME AMBITO: 2 HOTEL GARDA SOLE - 7.5. PdR**



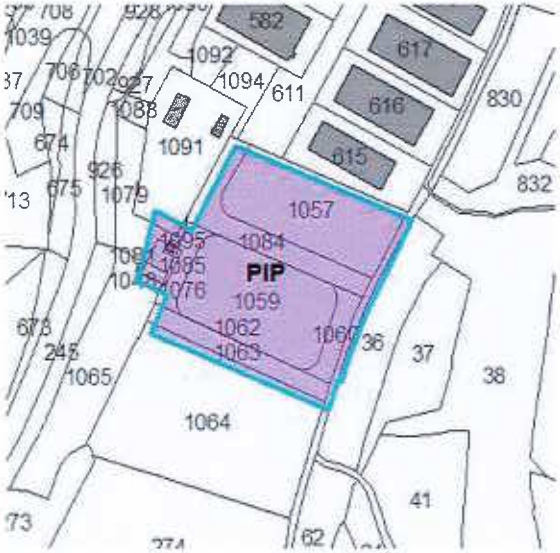
RIF. SHP: 63 **NOME AMBITO: 6 S.GIULIA - 7.5. PdR**



RIF. SHP: 64 **NOME AMBITO: 4 PUNTO VERDE - 7.5. PdR**



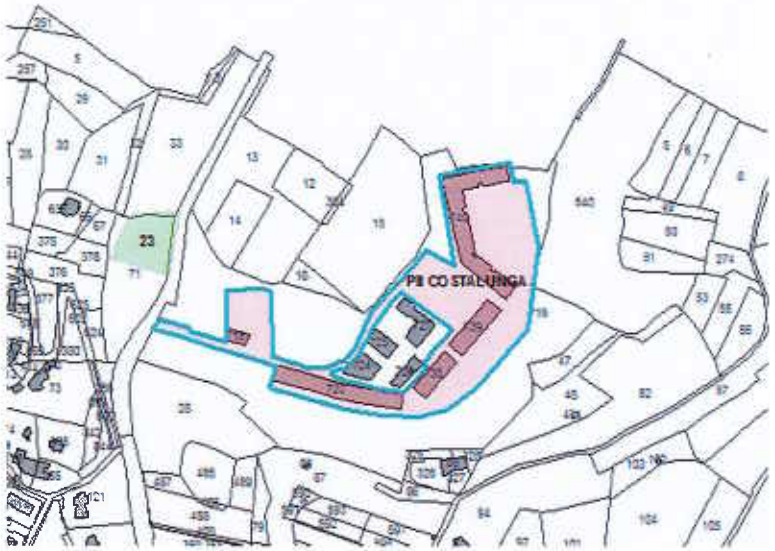
RIF. SHP: 65 **NOME AMBITO: 7 PIP - 7.2 PdR**



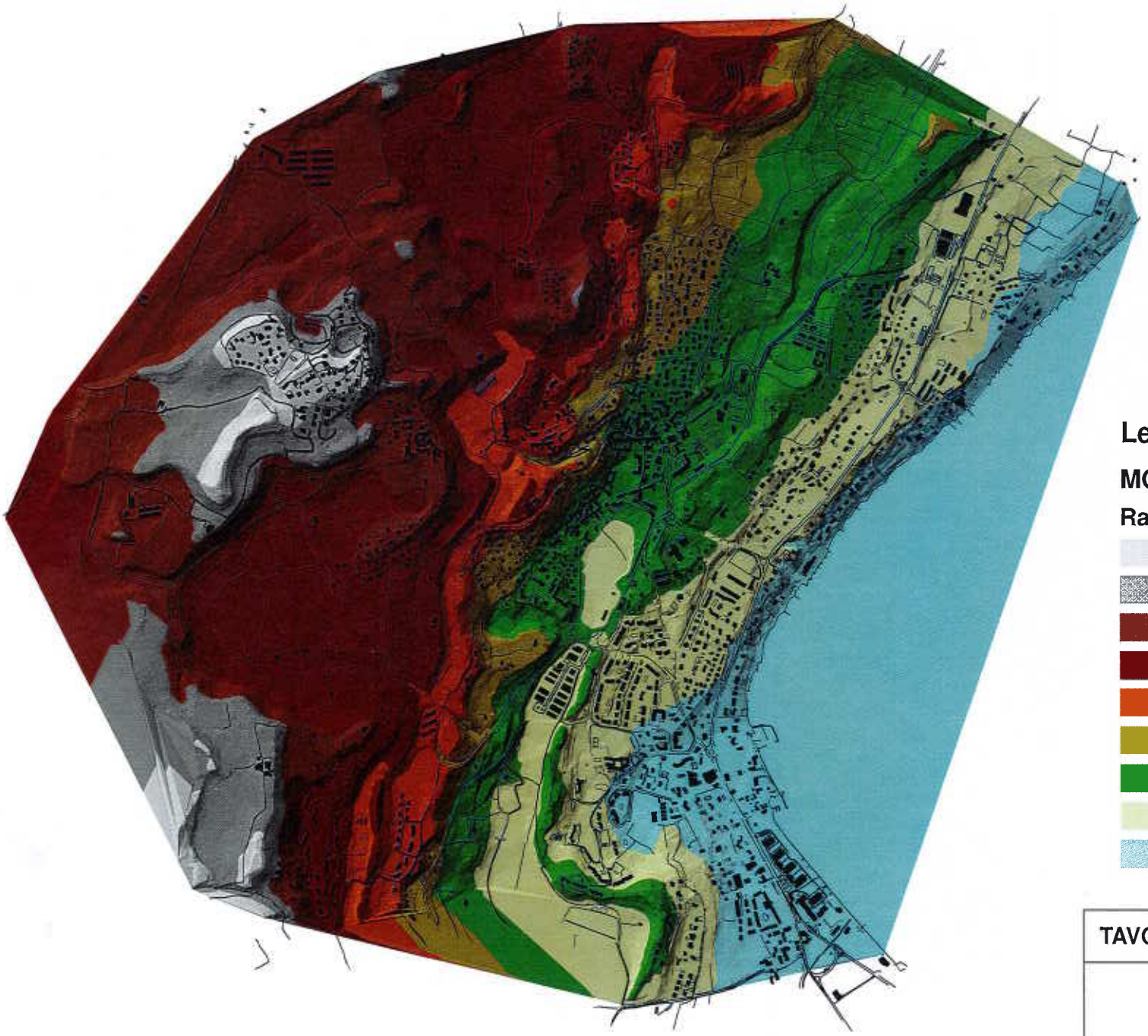
RIF. SHP: 66 **NOME AMBITO: LEVRINI - 7.5. PdR**

RIF. SHP: 67 **NOME AMBITO: 9 PR FILANDA - 6.7. PdR**

RIF. SHP: 70 **NOME AMBITO: PII COSTALUNGA – 8.2. PdR**



Modello DEM + BASE



Legenda

MODELLO DIGITALE DEL TERRENO

Range quote

- 256,222 - 280
- 232,444 - 256,222
- 208,667 - 232,444
- 184,889 - 208,667
- 161,111 - 184,889
- 137,333 - 161,111
- 113,556 - 137,333
- 89,778 - 113,556
- 66 - 89,778

TAVOLA N. 4 **DICEMBRE 2016**

MODELLO DIGITALE DEL TERRENO

Riepilogo Aree Libere

RIF.SHP	NOME AMBITO	AMBITI DI PIANO	Zona ICI vigente	valore R: [€/m³] altro: [€/m²]	Zona ICI nuova proposta	valore R: [€/m³] altro: [€/m²]
1	25	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	5	400	2	425
2	24	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	5	400	2	425
3	3	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	5	400	2	425
4	23	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	5	400	5	200
5	22	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	5	400	3	350
6	21	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	5	400	4	250
7	20	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	5	400	3	350
8	19	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	5	400	3	350
9	18	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	5	400	4	250
10	17	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	5	400	3	350
11	16	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	5	400	3	350
12	15	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	2	400	2	425
13	14	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	2	400	5	200
14	13	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	1	450	1	450
15	12	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	1	450	1	450
16	11	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	5	400	2	425
17	10	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	2	400	2	425
18	9	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	5	400	3	350
19	8	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	5	400	3	350
20	7	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	3	250	4	250
21	6	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	5	400	2	425
22	1	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	5	400	3	350
23	26	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	5	400	3	350
24	5	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	5	400	3	350
25	4	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	5	400	2	425
26	2	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	2	400	2	425
27	27	AMBITI RESIDENZIALI - LOTTI LIBERI	5	400	2	425
28	1 cl III - 6.4 PdR	perimetro NP classe II, III e IV	2	400	2	425
29	1 cl IV - 6.5 PdR	perimetro NP classe II, III e IV	1	450	1	450
30	1 cl II - 6.3 PdR c. 5 lett. a)	perimetro NP classe II, III e IV	2	400	5	200

RIF.SHP	NOME AMBITO	AMBITI DI PIANO	Zona ICI vigente	valore R: [€/m^3] altro: [€/m^2]	Zona ICI nuova proposta	valore R: [€/m^3] altro: [€/m^2]
31	2 cl II - 6.3 PdR c. 5 lett. b)	perimetro NP classe II, III e IV	2	400	5	200
32	6.7. PdR (19) 18 PARCO DEL VASO RI'	AMBITI RESIDENZIALI - PA	3	250	5	200
33	6.7. PdR (17) 16 VILLA DI MONTE	AMBITI RESIDENZIALI - PA	5	400	2	425
34	6.7. PdR (14) 13 CROCELLE	AMBITI RESIDENZIALI - PA	5	400	2	425
35	6.7. PdR 12 GARDA SOLE II	PA - CONVENZIONATI	2	400	2	425
36	6.7. PdR 11 SCHIAVE I	AMBITI RESIDENZIALI - PA	2	400	2	425
37	6.7. PdR 15 WEST GARDA	AMBITI RESIDENZIALI - PA	2	400	2	425
38	6.7. PdR (16) 15 S.GIULIA	AMBITI RESIDENZIALI - PA	2	400	2	425
39	6.7. PdR 10 ROVADELLA II	AMBITI RESIDENZIALI - PA	5	400	2	425
40	6.7. PdR (18) 17 CROSONELLE	AMBITI RESIDENZIALI - PA	2	400	2	425
41	6.7. PdR 1 FIENILE II	PA - CONFERMATI	5	400	3	350
42	6.7. PdR 3 BERTANIGRA	PA - CONFERMATI	3	250	3	350
43	6.7. PdR 2 ULIVETO	AMBITI RESIDENZIALI - PA	2	400	2	425
44	6.7. PdR 7 S. ROCCO	PA - CONFERMATI	5	400	4	250
45	6.7. PdR 5 TALINA	AMBITI RESIDENZIALI - PA	2	400	2	425
46	6.7. PdR 4 MARCONI	AMBITI RESIDENZIALI - PA	2	400	2	425
47	6.7. PdR 6 SCHIAVE II	AMBITI RESIDENZIALI - PA	2	400	2	425
48	6.7. PdR 8 CASCINA MARCONI	AMBITI RESIDENZIALI - PA	1	450	1	450
49	6.7. PdR (20) 19 BERTANIGRA N. 19	AMBITI RESIDENZIALI - PA	5	400	3	350
50	7.7. PdR NP. 2	perimetro NP classe X	3	250	5	200
51	7.7. PdR NP. 1	perimetro NP classe X	3	250	5	200
52	7.4. PdR NP. 3	perimetro_classe VII	1	450	1	450
53	7.4. PdR NP. 4	perimetro_classe VII	1	450	1	450
54	7.4. PdR NP. 2	perimetro_classe VII	1	450	1	450
55	7.4. PdR NP. 5	perimetro_classe VII	1	450	1	450
56	7.4. PdR NP. 6	perimetro_classe VII	1	450	1	450

RIF.SHP	NOME AMBITO	AMBITI DI PIANO	Zona ICI vigente	valore R: [€/m^3] altro: [€/m^2]	Zona ICI nuova proposta	valore R: [€/m^3] altro: [€/m^2]
57	7.4. PdR NP. 7	perimetro_classe VII	1	450	1	450
58	7.4. PdR NP. 1	perimetro_classe VII	1	450	1	450
59	7.5 PdR 5 SUAP CONCENTRA CROSS	S.U.A.P. CONCENTRA CROSS	1	450	1	450
60	7.5 PdR 1 GARDA SOLE	GARDA SOLE	2	400	2	425
61	7.5 PdR 3 PRAIS	PRAIS	2	400	2	425
62	7.5 PdR 2 HOTEL GARDA SOLE	HOTEL GARDA SOLE	2	400	2	425
63	7.5 PdR 6 S.GIULIA	S.GIULIA	1	450	2	425
64	7.5 PdR 4 PUNTO VERDE	AMBITI RESIDENZIALI - PA	2	400	2	425
65	7.2 PdR 7 PIP	perimetro_PA_classeVIII	3	250	5	200
66	7.5 PdR LEVRINI	perimetro_PA_classeVIII	5	400	6	180
67	6.7. PdR 9 PR FILANDA	PIANO_RECUPERO_FILANDA	4	50	7	50
68	8.2. PdR PII COSTALUNGA	AMBITI DI TRASFORMAZIONE/PII	5	400	2	425

PROPOSTA NUOVE FASCE IMU

	Parametro di riferimento		VOLUME	SUPERFICIE
	ZONA	1 (Fascia Lago)	450 €/mc	450 €/mq
	ZONA	2	425 €/mc	425 €/mq
	ZONA	3	350 €/mc	350 €/mq
	ZONA	4	250 €/mc	250 €/mq
	ZONA	5	200 €/mc	200 €/mq
	ZONA	6	180 €/mc	180 €/mq
	ZONA	7	50 €/mc	50 €/mq

REGIONE LOMBARDIA
Provincia di Brescia

COMUNE DI
PADENGHE SUL GARDA
Via Italo Barbieri 3, 25080

REVISIONE DELLE FASCE GEOGRAFICHE RELATIVE ALLA SUDDIVISIONE TERRITORIALE VIGENTE PER IL CALCOLO DELL'IMU

Tecnico Incaricato:
Ing. Cesare BERTOCCHI
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, A3648
email: bertocchicesare@inwind.it
PEC: cesare.bertocchi2@ingpec.eu
Sede: C.na Bersaglio Sopra, 12 - 25024 Leno (BS)
Cell.: +39 334 6397490

Collaboratrice:
Dott.ssa Pian. Sara GENNARI
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia - sez. A n. 3068
email: gennarisara@virgilio.it
PEC: sara.gennari@archiworldpec.it
Sede: Via Consorzio Agrario, 21 - 25032 Chiari (BS)
Cell.: 3209104796

TAVOLA N. 1 **MAGGIO 2017**