



COMUNE DI MONTICELLI BRUSATI

Provincia di Brescia

Area Tecnica

Via Della Valle n. 2 25040 Monticelli Brusati (BS) tel. n. 030 652423 fax n. 030 6852048
codice fiscale e partita IVA 00841590177

Monticelli Brusati, li 07/04/2023

Protocollo n. 2577

Rif. prot.

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLA AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA ANNO 2023

=====

00 INDICE

01 Premessa	pag. 1
02. Periodo di riferimento	pag. 2
03. Pianificazione urbanistica.....	pag. 3
04. Metodologia e valutazione.....	pag. 4
05. Determinazione delle stime elementari unitarie di riferimento	pag. 5
06. Aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo diretto	pag. 5
07. Aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo convenzionato.....	pag. 5
08. Aree fabbricabili poste in Ambiti di Trasformazione.....	pag. 6
09. Aree fabbricabili poste in PA-3r (area ex ercos).....	pag. 7
010. Aree fabbricabili poste in Nuclei di Antica Formazione.....	pag. 7
011. Aree fabbricabili in "edilizia convenzionata"	pag. 10
012. Aree fabbricabili a seguito di procedura "SUAP"	pag. 10
013. Valore delle aree edificabili.....	pag. 12
014. Riassunto dei valori.....	pag. 13

=====

01 Premessa

La presente stima, su richiesta verbale della Giunta Comunale, viene redatta al fine di fornire dei valori di carattere generale di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi nell'ambito di assoggettabilità dell'Imposta Municipale Propria (di seguito anche abbreviata in IMU), valori dai quali il medesimo ufficio potrà discostarsi allorché in possesso di elementi di maggior dettaglio (quali atti e/o documenti di natura pubblica o privata da cui si possano evincere valori certi -quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.) che devono essere presi in considerazione al momento della formazione di eventuali atti di accertamento.

Si ravvisa che:

-
- ad opera dell'art. 1, commi da 739 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) è stata istituita la “nuova” IMU a decorrere dal 1° gennaio 2020;
 - il citato articolo 1, al comma 738, provvede ad abrogare la TASI, le cui disposizioni sono assorbite da quelle introdotte per la disciplina della “nuova” IMU;
 - i presupposti della “nuova” IMU sono analoghi a quelli della precedente imposta, come indicato dal comma 740, che conferma il presupposto oggettivo nel possesso di immobili
 - ai sensi del comma 741, sono definiti gli oggetti imponibili, ossia i fabbricati, le abitazioni principali, le aree edificabili ed i terreni agricoli
 - ai sensi del comma 741, sono definiti gli oggetti imponibili, ossia i fabbricati, le abitazioni principali, le aree edificabili ed i terreni agricoli

Inoltre l'Amministrazione Comunale con la Delibera di consiglio comunale n. 6 del 27/05/2020 ha approvato “Esame ed approvazione del regolamento dell'imposta municipale propria (legge 27 dicembre 2019 n. 160)

Le stime oggetto della presente elaborazione hanno carattere orientativo e costituiscono la base per l'attività di accertamento vera e propria che perverrà alla definizione motivata dello specifico valore di ciascuna area fabbricabile.

Ogni area fabbricabile, infatti, in virtù delle particolarità normative a cui risulta assoggettata e in forza delle proprie peculiarità fisiche oggettive, rappresenta un *unicum*, il cui valore deriva da una stima comportante necessariamente una rielaborazione talvolta complessa dei valori di riferimento.

Qualora il contribuente dichiarerà un valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori approvati dalla Giunta Comunale, al contribuente non competerà alcun rimborso relativo all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo

Per effetto di quanto sopra i valori che verranno determinati dalla Giunta Comunale, derivanti dalla presente stima, non assumeranno per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998.

02. Periodo di di riferimento

La data di riferimento della stima è il **1 gennaio 2023**.

03. Pianificazione urbanistica

La Pianificazione urbanistica, che individua le aree cosiddette “fabbricabili”, è il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), adottato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 27 dicembre 2012 n. 34, successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 15 giugno 2013 n. 21, e con pubblicazione dell’avviso di avvenuta approvazione (previsto dall’articolo 13 della l.r. n. 12/2005) sul B.U.R.L. del 18 settembre 2013), nonché della Variante Generale n. 1 al Piano di Governo del Territorio, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 17 settembre 2018 n. 29, successivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data in data 26 febbraio 2019 n. 12, con pubblicazione dell’avviso di avvenuta approvazione (previsto dall’articolo 13 della l.r. n. 12/2005) sul B.U.R.L. n. 33 serie avvisi e concorsi in data 14 agosto 2019.

04. Metodologia e valutazione

Considerato che le disposizioni legislative dell’Imposta Municipale Propria (IMU) sugli immobili fanno riferimento a quelle in materia di Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), si deve far riferimento al “valore venale in comune commercio”; pertanto risulterebbe logico utilizzare una **metodologia comparativa** assumendo come base di riferimento i valori “ufficiali” di aree simili posti anche in territori contermini.

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

1. valori di scambio rilevati mediante indagini dirette;
2. valori di scambio rilevati da enti o istituzioni a carattere provinciale (il che garantisce la congruità dei dati in rapporto ai valori reperiti in altri Comuni);
3. valori venali dichiarati dai contribuenti;
4. valori dichiarati in atto eventualmente rettificati ai fini dell’imposta di registro o dell’IVA;
5. valore venale utilizzato dal Comune nel calcolo dell’indennità espropriativa;
6. valori di scambio relativi ad aree scambiate dal Comune;
7. valori definiti in sede di accertamento con adesione o di ricorso e relativi ad attività di accertamento operata dal Comune per annualità di imposta precedenti;
8. valori determinati dal Comune in accertamento per annualità precedenti a quella in esame.

9. valori determinati dalla Borsa Immobiliare di Brescia

Si ritiene che le stime acquisite con le modalità di cui ai punti 1 e 2, seppur approssimate, siano sufficientemente attendibili per la valenza generale che solitamente presentano, prestando comunque speciale attenzione ai valori di cui al punto 2, stante l'attuale meccanismo di accertamento dei valori dichiarati legato a criteri prefissati attraverso norme e circolari che stabiliscono un minimo assoluto ed attraverso la stima delle peculiarità di ogni singola area qualora il valore denunciato non raggiunga il minimo prestabilito

Viceversa, le stime di cui ai successivi punti presentano di norma alcune particolarità che ne limitano la loro validità, e si prestano pertanto alla sola verifica di congruità. I valori dichiarati dai contribuenti (3) e i valori dichiarati in atto (4) non rilevano, se non quando risultino superiori a quelli determinati dal Comune, nel qual caso ne confermano la congruità.

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

Inoltre sono in alcuni casi difficilmente interpretabili tanto da divenire inutili ai nostri scopi. Si pensi ad una dichiarazione o ad un atto che riporti un solo valore complessivo per aree con superficie, destinazione e posizione diverse, o dove si scambi solo una quota o un usufrutto.

I valori di scambio utilizzati dal Comune (5) (6) o quelli definiti in sede di adesione (7) presentano invece una limitazione di tipo temporale rispetto al momento della stima, essendo ad essa sempre precedenti.

I valori già utilizzati in anni precedenti dal Comune in accertamento (8) possono costituire un riferimento di congruità soprattutto se confermati dal buon esito della loro applicazione, pur denotando anch'essi una limitazione temporale.

I valori utilizzati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, elaborati tramite Pro Brixia (Camera di Commercio di Brescia), derivano dai dati forniti da diverse agenzie immobiliari, e sono riferiti a valori medi legati alla volumetria realizzabile, con margini di oscillazione sufficientemente ampi tali da poter essere adattati a quasi tutte le casistiche.

I dati ufficiali risentono inoltre di un ritardo tra la loro pubblicazione e la loro rilevazione. Il caso Della presente annualità è emblematico: attenendosi agli ultimi dati resi disponibili dalla Borsa Immobiliare si sarebbe determinato un aumento del

valore delle aree fabbricabili, mentre dall'inizio del conflitto in Ucraina si è determinato un rallentamento, se non un blocco, nelle vendite degli immobili ma anche nell'interessamento dei potenziali acquirenti nei confronti di quanto disponibile sul mercato.

05. Determinazione delle stime elementari unitarie di riferimento

La stima di riferimento unitaria dell'intero territorio è correlata all'unità di misura della capacità edificatoria attribuita dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT).

La capacità edificatoria di un Ambito è espressa in termini di Volume (mc) o di Superficie Lorda di Pavimento SLP (mq).

Il rapporto di conversione fra la stima elementare espressa in metri cubi e quella espressa in metri quadrati di SLP è stabilito dall'art. 16.3 e 16.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT ed è pari a 3 metri cubi per ogni metro quadrato di SLP.

06. Aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo diretto

Nel caso di aree fabbricabili la cui attuazione è possibile mediante conseguimento di titolo abilitativo diretto, la stima unitaria corrisponde al valore medio stimato per l'unità di misura della capacità edificatoria.

07. Aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo convenzionato

Nel caso di aree fabbricabili ricomprese sia nel Documento di Piano in Ambiti di Trasformazione, sia nel Piano delle Regole in Ambiti consolidati soggetti a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato, le norme specificano le modalità attuative e le cessioni per ciascuna destinazione d'uso. La trasformazione edilizia è assoggettata alla preventiva stipula di una convenzione urbanistica ove sono regolamentate le modalità attuative da osservare in relazione alla cessione di aree, all'eventuale monetizzazione di aree e alle diverse opere di urbanizzazione che il soggetto deve cedere, corrispondere o eseguire a favore dell'Ente.

Concettualmente, il valore di un'area sottoposta a tali prescrizioni, determinato all'1 gennaio dell'anno di imposta, è pari al corrispondente valore di analoga area già

trasformata dedotti tutti i costi relativi alla cessione di aree, opere di urbanizzazione, monetizzazioni, ecc.

A tal proposito si deve evidenziare quanto di seguito:

- non esistono attualmente nella pianificazione urbanistica generale aree da sottoporre a pianificazione attuativa, al netto degli Ambiti di Trasformazione AT di cui si forniranno specifiche nel prosieguo;
- l'ultima realizzazione di opere di urbanizzazione (PA7B) risente solo parzialmente degli aumenti dei costi delle materie prime, manufatti e dei carburanti;
- il valore economico delle opere di urbanizzazione, tenuto conto di quanto sopra, può presumibilmente essere stimato in 80 €/mc.
- allo stato attuale il solo PA7B risulta con urbanizzazioni in corso di realizzazione e con lotti ancora liberi da edificazione. Il valore correlato all'unità di misura della capacità edificatoria di detti lotti deriva da specifica asta di vendita posta in essere dall'Amministrazione Comunale.

08. Aree fabbricabili poste in Ambiti di Trasformazione.

Gli Ambiti di Trasformazione (AT) sono ambiti di dominio del Documento di Piano che necessitano di trasformazione edilizia assoggettata alla preventiva stipula di una convenzione urbanistica aree ed alla realizzazione di diverse opere di urbanizzazione, ma risentono di un particolare meccanismo descritto nelle Norme Tecniche dei Documenti di Piano, per cui fino alla manifestazione della volontà di attuazione di ogni singolo ambito, non assumono le caratteristiche simili ad un Piano Attuativo.

Pertanto le aree inserite in detti ambiti non sono "effettivamente edificabili" ma hanno una loro specifica potenzialità che potrà conformizzare il suolo solo dopo l'approvazione della proposta da parte del Comune.

Conseguentemente tali aree non possono quindi essere assimilate alle aree agricole, perché quest'ultime non godono della stessa programmazione urbanistica e quindi non potranno essere utilizzate per la realizzazione di nuove residenze urbane.

Si propone quindi di valutare dette aree per circa il 20% del valore definito per le aree inserite in ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato, quindi per €/mc. 30,00.

Il valore delle aree in argomento verrà modificato ed assimilato a quelle sottoposte e normale pianificazione attuativa in sede di approvazione della proposta.

09. Aree fabbricabili poste in PA-3r (area ex ercos)

L'ambito identificato nel Piano di Governo del Territorio con la sigla PA-3r identifica un'area edificabile la cui trasformazione edilizia è assoggettata alla preventiva stipula di una convenzione urbanistica, con realizzazione di diverse opere di urbanizzazione, e parzialmente sottoposta al pagamento di oneri perequativi”.

Detta area, allo stato attuale risulta ricompresa in nella classe di fattibilità geologica delle azioni di piano 3E e 3G, che stabiliscono per l'effettiva possibilità ad edificare:

- attenta verifica idraulica con realizzazione di opere contro eventuali esondazioni del torrente;
- la bonifica delle matrici ambientali contaminate o la loro verifica con certificazione ai fini dell'edificazione.

Conseguentemente il valore di detta area, allo stato attuale, è influenzato, oltre che dagli oneri di tutte le area soggette a pianificazione attuativa, anche dai costi per le operazioni descritte nell'ultimo paragrafo, con l'ulteriore limitazione che nessuna pianificazione potrà essere approvata fino alla definizione della contaminazione, o meno, delle matrici ambientali e della conseguente operazione di “bonifica”.

Tale area però non può essere assimilata alle aree agricole, perché quest'ultime non godono della stessa programmazione urbanistica e possono essere utilizzate a fini edificatori residenziali, direzionali e commerciali.

Si propone quindi di valutare dette aree, visti gli aumenti dei costi di bonifica, per circa il 15% del valore definito per le aree inserite in ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato, quindi per €/mc. 21,00, arrotondato ad **€/mc. 20,00**.

Considerato che attualmente le previsioni urbanistiche consentono complessivamente un'edificazione di 18.500 metri cubi, il valore complessivo **si può stimare in € 370.000**.

Il valore dell'area in questione, una volta effettuate le operazioni di “bonifica”, potrà assumere gli stessi valori delle altre aree la cui trasformazione edilizia è soggetta a preventiva approvazione di pianificazione attuativa e stipula di una convenzione urbanistica.

010. Aree fabbricabili poste in Nuclei di Antica Formazione

A partire dall'anno 2006 si era proceduto con relazioni di stima a determinare il valore della aree edificabili relativamente agli immobili oggetto di interventi di ristrutturazione e posti in zonizzazione urbanistica “A =centri storici” e “A1 = edifici di interesse ambientale”. Attualmente tali zonizzazioni nel PGT sono state

riunite in un'unica zonizzazione urbanistica denominata "Nuclei di Antica Formazione".

Non esistono però aree libere nelle zonizzazioni urbanistiche in questione ("Nuclei di Antica Formazione" ed assimilabili), e quindi risulta impossibile una comparazione.

Per determinare il valore dell'area si era deciso quindi di procedere come per le restanti zonizzazioni, ovvero partire dal valore di vendita dell'edificio, detraendo il valore di costruzione.

Normalmente viene venduto un "edificio da ristrutturare", completo della sua area di sedime e pertinenziale.

Essendo noti i prezzi di vendita medi, ricavabili dai valori esposti dal "Mercato Immobiliare" della Camera di Commercio della Provincia di Brescia, è possibile determinare il valore dell'area fabbricabile sottraendo al valore del bene il costo di costruzione (realizzazione) attuale a cui verrà applicato un coefficiente diminutivo per la vetustà ed il degrado dell'immobile.

Nelle relazioni relative agli anni precedenti (anno 2006 in particolare) si è trattato il tema del valore medio da assegnare agli immobili da ristrutturare posti nelle zonizzazioni urbanistiche A ed A1.

Si era assunto un valore di vendita degli immobili da ristrutturare, ed un costo di costruzione dell'edificio (meglio sarebbe identificarlo come costo di ristrutturazione) determinato per comparazione con quanto presente nel mercato delle costruzioni. Entrambe i costi erano riferiti alla "superficie commerciale", da intendersi generalmente costituita dalla somma della superficie calpestabile con l'aggiunta della superficie occupata dai muri che non confinano con nessuno, più il 50% della superficie dei muri che confinano con altre proprietà, oltre al 33% della superficie dei terrazzi o balconi scoperti ed il 25% delle superficie delle cantine.

Tale superficie, come è già stato detto in precedenza è molto simile alla superficie lorda di piano, parametro urbanistico utilizzato nel PGT.

Il coefficiente di degrado per vetustà viene determinato attraverso il seguente algoritmo empirico proposto dall'U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D (\%) = \frac{((A\% \times 100) + 20)^2}{140} - 2,86\%$$

essendo A il rapporto in percentuale del numero di anni trascorso dall'immobile rispetto alla sua vita utile, assunta convenzionalmente in anni 100.

Da cui si ricavano i seguenti coefficienti:

edificio edificato o ristrutturato da 40 anni = 25,69 %

edificio edificato o ristrutturato da 50 anni = 34,97 %

edificio edificato o ristrutturato da 60 anni = 45,69 %

Alla luce della vetustà degli edifici presenti in Monticelli Brusati si era deciso di adottare quale coefficiente medio quello relativo ad un edificio edificato o ristrutturato da 50 anni.

Pertanto, partendo dal valore di costruzione “attuale” si era ottenuto un valore della sola costruzione “storicizzato”, mediante l'applicazione del coefficiente (in percentuale) di degrado per vetustà di cui sopra.

Conseguentemente si era ottenuto il valore della area edificabile sottraendo dal valore di vendita dell'immobile da ristrutturare il valore di costruzione come sopra determinato.

Tale valore era riferito, come precedentemente detto, alla superficie commerciale.

Durante le attività di verifica dei versamenti dell'imposta Comunale sugli immobili, si è evidenziata la difficoltà di applicazione del valore deliberato relativamente agli immobili oggetto di ristrutturazione, in quanto si deve ricomputare per intero la superficie commerciale, dato non presente nelle pratiche edilizie relative ai titoli autorizzativi degli interventi.

Negli elaborati sono invece generalmente presenti, o comunque sono di più facile reperibilità o determinazione, le volumetrie degli immobili oggetto dei titoli abilitativi alla ristrutturazione.

Pertanto l'ufficio tributi aveva richiesto di “trasformare” i valori dell'area fabbricabile nelle zonizzazioni urbanistiche A ed A1 dal riferimento alla superficie commerciale dell'immobile al riferimento alla volumetria dell'immobile.

Considerato che anche nel centro storico valgono le disposizioni del PGT, il volume viene determinato dal prodotto tra la superficie lorda di piano e l'altezza teorica di metri 3,00.

Pertanto, ritenendo un costo di costruzione ex-novo pari a Euro 1.8000,00, si ottiene un valore della sola costruzione, mediante l'applicazione del coefficiente (in percentuale) di degrado per vetustà di cui sopra, pari ad Euro 336,96, arrotondato a Euro 337,00

$$D (\%) = \frac{((34,97\% \times 100) + 20)^2}{140} - 2,86 = 18,72 \quad \text{ovvero } 18,72\%$$

$$\text{€/mq } 1.800,00 \times 18,72\% = \text{€/mq. } 336,96$$

Conseguentemente il valore della area edificabile si otterrà sottraendo dal valore di vendita dell'immobili da ristrutturare il valore di costruzione sopra determinato, ovvero:

$$\text{€ / mq. } 650,00 - 336,96 = 313,04 \text{ €/mq}$$

$$\text{€/mq } 313,04 / 3 = \text{€/mc } 104,35$$

Quindi il valore a metro cubo, per arrotondamento, risulta pari a 105,00 €

011. Aree fabbricabili in “edilizia convenzionata”.

Per quanto concerne le aree cedute dal Comune di Monticelli Brusati a cooperative, privati, ecc. a mezzo di “convenzione” non è possibile fare alcuna stima comparativa in merito al valore venale delle stesse.

Si è deciso quindi di assumere quale valore quello ottenuto dal Comune di Monticelli Brusati in sede di cessione delle stesse.

012. Aree fabbricabili a seguito di procedura “SUAP”.

Le aree divenute fabbricabili a seguito di procedura di SUAP in variante allo strumento urbanistico pianificatorio vigente, ovvero secondo le procedure previste dall'articolo 8 del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160 e dall'articolo 97 della legge regionale 25 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, devono essere valutate ai fini dell'imposta municipale in argomento.

Tale procedura prevede che, per favorire l'insediamento e lo sviluppo delle attività produttive, un procedimento “ad hoc” qualora i piani comunali non individuino aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individuino aree insufficienti. Il

procedimento si conclude con una deliberazione del Consiglio Comunale con cui si approva il progetto e la variante allo strumento urbanistico pianificatorio generale, in modo che l'area consenta, sotto un profilo urbanistico, la realizzazione del progetto presentato.

Semplificando: la procedura di cui al citato articolo 8 del D.P.R. 160/2010 si conclude con l'approvazione di una variante che rende "edificabile" una determinata area.

Per poter effettivamente rilasciare il titolo abilitativo alla costruzione dell'immobile il richiedente deve sottoscrivere apposita convenzione.

Considerato che, ai sensi dell'articolo 36, secondo comma, del Decreto-legge del 04/07/2006 n. 223 - Legge di conversione n. 248 del 04/08/2006- e come ribadito dalla Corte di cassazione con l'ordinanza n. 9633 del 13 aprile 2021,:

« un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.»

In particolare con l'ordinanza n. 9633, citata in precedenza, i giudici hanno evidenziato che questa disposizione ha sancito due principi fondamentali:

- a) un terreno può essere considerato suscettibile di utilizzo edificatorio anche se lo strumento urbanistico (ad esempio piano particolareggiato, piano di lottizzazione) è solo adottato e non ancora approvato
- b) un terreno può essere considerato suscettibile di utilizzo edificatorio se tale destinazione risulta dallo strumento urbanistico adottato, nonostante, in concreto, non sia possibile l'edificazione.

Nel caso di procedura ai sensi del citato articolo 8 del D.P.R. 160/2010, al termine della procedura l'edificazione è possibile fatto salvo la pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di approvazione della variante e la stipula della convenzione urbanistica., con la seconda condizione esclusivamente di competenza del richiedente la procedura.

Pertanto si ritiene opportuno stabilire, in via cautelativa, che un'area oggetto di procedura ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160 e dell'articolo 97 della legge regionale 25 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, **assuma la caratteristica di "area edificabile" a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di avvenuta approvazione.**

A partire dalla suddetta area il valore dell'area necessaria per l'edificazione di quanto richiesto sarà pari a quello della corrispondente tipologia di area edificabile,

normalmente assimilabile alla zonizzazione urbanistica “Ambiti consolidati per attività produttive industriali-artigianali”.

L’area rimarrà sottoposta all’imposizione dell’imposta fino al deposito di segnalazione di agibilità.

013. Valore delle aree edificabili

Per le ragioni tutte espresse in precedenza si ritiene di poter confermare i valori delle aree edificabili già esposti nella stima relativa all’anno precedente e riassunti nel prospetto del capitolo seguente, con i distinguo specificati nei precedenti capitoli.

« Spazio bianco »

« Segue su pagina successiva »

« Spazio bianco »

« Segue su pagina successiva »

« Spazio bianco »

« Segue su pagina successiva »

« Spazio bianco »

« Segue su pagina successiva »

« Spazio bianco »

« Segue su pagina successiva »

« Spazio bianco »

014. Riassunto dei valori - anno 2023

Strumento urbanistico		Indice	Valore	
PRG	PGT	mc/mq	€/mc	€/mq
A	Nuclei di Antica Formazione	----	105,00	-----
B1	Ambiti residenziali a media densità superficie lotto fino a 599 mq.	1,50	140,00	210,00
	Ambiti residenziali a media densità - art. 26.14.1 Piano delle Regole – da 300 mq di slp fino a 500 mq di slp - superficie lotto da 600 mq fino a 1.000 mq.	1,50	125,00	187,50
	Ambiti residenziali a media densità - art. 26.14.1 Piano delle Regole – superiori a 500 mq di slp - superficie lotto da 1.001 mq	1,50	90,00	135,00
--	Ambiti residenziali a bassa densità	1,00	140,00	140,00
B2)	Ambiti residenziali a rada densità	0,70	140,00	98,00
C1	PA1-cvn		140,00	-----
C3	PA-3r (area ex ercos)		20,00	-----
C4	PP-cvn (ex PP4 VIE)	1,00	140,00	140,00
D1	Ambiti consolidati per attività produttive industriali- artigianali		-----	110,00
---	PA5	****	140,00	-----
	PA7B		113,00	-----
---	PCC1	0,75	92,00	46,00
---	PCC2	0,75	92,00	69,00
---	PCC3	0,75	92,00	69,00
---	PCC4	----	92,00	61,33
---	AT1	0,75	30,00	-----
---	AT2	0,75	30,00	-----
---	AT3	0,75	30,00	-----
---	AT4	0,75	30,00	-----
---	AT5	0,75	30,00	-----
---	AT6	0,75	30,00	-----
---	area art. 54.2 Piano delle Regole	----	55,21	-----
---	area fabbricabile senza "volumetria"	----	-----	30,00
PP4V	Aree in edilizia convenzionata – PP4Vie-	1,00	100,00	-----

Il Responsabile dell'Area Tecnica

geom. Giampietro Fongaro



"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del Testo Unico D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ed del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82 (articolo 24) e norme collegate - sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa".

Responsabile del procedimento e Referente:

geom. Giampietro Fongaro tel. 030 652423 int. 3 - email: giampietro.fongaro@comune.monticellibrusati.bs.it