



COMUNE DI MANERBA DEL GARDA

Provincia di Brescia

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 80 del 26.04.2012

OGGETTO: ATTIVITÀ DI CONTROLLO SUI VERSAMENTI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI) E SULL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ATTINENTE ALLE AREE FABBRICABILI. FISSAZIONE DEGLI INDIRIZZI ALL'UFFICIO TRIBUTI COMUNALE. DEFINIZIONE DEI VALORI COMMERCIALI DELLE AREE FABBRICABILI.

L'anno **duemiladodici** addì **ventisei** del mese di **aprile** alle ore **18,30** nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

AVV. PAOLO SIMONI	SINDACO	Presente
ARCH. ROBERTO GUSSAGO	VICE SINDACO	Presente
GIULIANO SOMENSINI	ASSESSORE	Presente
DOTT. STEFANO MATTIOTTI	ASSESSORE	Assente
RICCARDO PODAVINI	ASSESSORE	Presente
DOTT. ANDREA NONFARMALE	ASSESSORE	Assente
MARCO SARAMONDI	ASSESSORE	Presente

Totale presenti **5**

Totale assenti **2**

Assiste il Segretario Comunale **DOTT. SSA ANNALISA LO PARCO** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **AVV. PAOLO SIMONI** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il D.Lgs. 504/1992;

Visto l'art. 13 del decreto legge 201/2011;

Visto il 5° comma dell'art. 5 del D.Lgs. n° 504/1992, nel quale viene stabilito che valore imponibile ai fini dell'Imposta comunale sugli immobili (Ici) e dell'Imposta municipale propria (Imu) per le aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione;

Rilevato dunque che la base imponibile Ici/Imu attinente alle aree fabbricabili non è collegata ad alcun valore fisso e da tutti conoscibile, risolvendosi in una valutazione commerciale piuttosto aleatoria;

Considerato pertanto opportuno fornire all'ufficio tributi comunale degli indirizzi per l'attività di controllo dell'Ici e dell'Imu attinente alle aree fabbricabili;

Vista la determinazione n° 199 del 17 novembre 2011 del Responsabile dell'Ufficio tributi con la quale veniva incarico lo studio Buzzi & associati per la redazione di stima finalizzata a determinare i valori di mercato della aree fabbricabili;

Vista la stima dello Studio Buzzi & associati, protocollata al n° 5084/2012, che viene allegata alla presente deliberazione (allegato A) per formarne parte integrante e sostanziale, la quale suddivide il territorio comunale in fasce territoriali e per destinazione urbanistica;

Visto l'art. 48 del D.Lgs. n° 267/2000, relativo alle competenze della Giunta comunale;

Preso atto del parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal RESPONSABILE DELL'AREA TRIBUTI DOTT. MARCELLO QUECCHIA, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267;

Tutto ciò premesso;

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. Di indirizzare l'attività di controllo dell'ufficio tributi comunale in ordine all'Imposta comunale sugli immobili (Ici) e Imposta municipale propria (Imu) derivante dalle aree fabbricabili, fissando i valori minimi delle aree stesse ubicate sul territorio comunale;
2. Di prendere atto dell'approfondita redazione di stima dello studio Buzzi & associati finalizzata a determinare i valori di mercato della aree fabbricabili, la quale suddivide il territorio comunale in fasce territoriali e per destinazione urbanistica (allegato A alla presente deliberazione);
3. Di approvare, ai fini di indirizzo di cui al punto 1), i valori di cui all'allegato A, che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
4. Di dare comunque atto che il Comune, qualora entri in possesso di documenti comprovanti un valore delle aree fabbricabili superiore a quanto fissato al punto 3), emetterà gli avvisi di accertamento per il recupero dell'Imposta comunale sugli immobili (Ici) e dell'Imposta municipale propria (Imu) non versata dal contribuente;
5. Di dichiarare la presente, con successiva unanime votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D.lgs. 267/00.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
F.to AVV. PAOLO SIMONI

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. SSA ANNALISA LO PARCO

La presente deliberazione:

- ❑ è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione - Art.134, comma 3° del D.Lgs 267/00
- ❑ è stata dichiarata immediatamente eseguibile - Art. 134 - comma 4° del D.Lgs 267/00
- ❑ è stata trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari, ai sensi dell'Art. 125 del D.Lgs 18.8.2000 n. 267.

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente determinazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio on line sul sito istituzionale del Comune all'indirizzo www.comune.manerbadelgarda.bs.it.

Addì, 08.05.2012

IL MESSO COMUNALE
F.to VALERIANO AMBROGI

Copia conforme all'atto originale depositato presso l'Ufficio Segreteria

08.05.2012

Istr. Amm.vo
Ketty Alboraletti



COMUNE DI MANERBA DEL GARDA

STIMA VALORI AREE FABBRICABILI

COMMITTENTE	COMUNE DI MANERBA DEL GARDA Piazza Garibaldi n. 19 25080 - Manerba del Garda (BS) Tel. 0365-659801, Fax 0365-659802 E-mail: urbanistica@comune.manerbadelgarda.bs.it
PROGETTISTA 	Ing. Cesare Bertocchi di: SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL 25077 Roè Volciano (BS) - via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it C.F. - P.I. - Reg. Imp rese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00
RESP. di COMMESSA	Ing. Cesare Bertocchi
COLLABORATORI	Pian. Francesca Marano

DOCUMENTO	RELAZIONE DI STIMA per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili				
A 01 ICI/IMU					
01 - ADOZIONE					
r00					
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE	
Cons 068	Aprile 2012	E 033	Novembre 2011	VERIFICATO	Cesare Bertocchi
				REDATTO	Francesca Marano
A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL					

PERCORSO METODOLOGICO PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI/ IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (D.Lgs 30/12/1992, n° 504 e s.m.i., D.L. 6/12/2011 come convertito dalla :L 22/12/2011, n° 214)

Premessa

Il "Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27 novembre 2009 e vigente dall'1 gennaio 2010, definisce, quale presupposto dell'imposta comunale sugli immobili (abbreviato in seguito con ICI) il possesso di: fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli, situati nel territorio comunale di Manerba del Garda e destinati a qualsiasi uso (art. 1).

La presente valutazione si riferisce al valore delle sole aree fabbricabili (escludendo pertanto i fabbricati e le aree agricole) che sarà utilizzato quale base imponibile su cui calcolare l'imposta stessa.

L'articolo 3 del suddetto Regolamento definisce al comma 1: *"per area fabbricabile, (... omissis...), s'intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità."*

All'articolo 7 il Regolamento definisce il valore degli immobili quale base imponibile dell'imposta e al comma 4 dello stesso articolo specifica: *"per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri di eventuali lavori di adattamento necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*.

Le stime oggetto della presente indagine partono dall'elaborazione di valori di carattere generale e non da indagini specifiche e di dettaglio riferite ad ogni singola area fabbricabile, per la quale anche piccoli dettagli fisici possono generare la rielaborazione del valore stesso.

Si tratta, pertanto, di una stima di base per agevolare l'applicazione, da parte degli uffici comunali, delle aliquote dell'ICI.

Le principali fonti utilizzate sono:

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

Lo scenario immobiliare nel corso del 2011 risente di un appiattimento dei valori immobiliari in forma generale anche con riferimento all'andamento dell'incremento degli stessi nel corso dell'ultimo triennio, perdendo il confronto con il tasso di inflazione. Questo è avvenuto in particolare per le aree residenziali. Il mercato infatti mette in evidenza come oggi siano ricercate le soluzioni cosiddette di lusso a scapito di un mercato che si è rivolto in questi anni ad un acquirente medio accentuando ulteriormente la presenza di una cospicua quantità di immobili invenduti;

questo anche in seguito alle condizioni economiche generali, una crisi che oggi si avverte in ogni settore, la mancanza di un indicatore certo sul patrimonio immobiliare oggi invenduto sia in termini qualitativi che quantitativi.

Pare opportuno rilevare come i valori concernenti le aree residenziali, produttive e commerciali siano facilmente accessibili mentre i valori per quelle a destinazione turistica (sia alberghiera che a campeggio e villaggio turistico) siano di difficile generalizzazione e le cui stime siano fortemente influenzate dalla localizzazione sul territorio e dalla potenzialità dell'attività che andrà ad insediarsi. Per quanto concerne il settore alberghiero intervengono fattori come la classificazione provinciale (stelle) e la soglia dimensionale.

Si rileva che dal punto di vista urbanistico, con effetti direttamente correlabili alla capacità edificatoria delle aree ed al loro valore di mercato, sono da distinguere due "momenti":

1. l'adozione del Piano di Governo del Territorio, avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 21 dicembre 2010;
2. l'approvazione dello stesso PGT avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 23 giugno 2011.

Il lavoro di analisi dei valori delle aree fabbricabili che verrà svolto assume quale punto fermo di riferimento la suddivisione in fasce territoriali operata con il PGT oggi vigente con la tavola T08, condividendone principi, conclusioni ed applicazione.

Analisi

L'analisi condotta ha preso in considerazione i valori sin qui analizzabili e forniti dalle fonti più 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.

La stima delle aree fabbricabili parte analizzando il valore unitario tratto dal "Listino dei valori degli immobili" rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia per il periodo ottobre 2010 - aprile 2011 e per il periodo aprile - ottobre 2011. Per quanto concerne il Comune di Manerba del Garda i valori sono rimasti invariati.

Il listino presenta i valori base degli immobili presenti sull'intero territorio comunale, e propone due distinzioni territoriali: "direttamente a lago" e "Campagnola - Statale". Alcuni dati sono incompleti perché ancora in fase di elaborazione e pertanto pare opportuno effettuare la definizione di tre valori in base alla suddivisione in tre zone del territorio comunale. Per la distinzione in zone territoriali si è applicato quanto definito in sede di redazione del PGT (si rimanda alla tavola "T08 DdP Suddivisione in zone per l'applicazione dei valori di monetizzazione") che individua tre zone principali e una destinata esclusivamente ai NAF.

Il listino presenta un valore minimo e un valore massimo per le aree a destinazione residenziale e per le aree produttive. Da questi due valori è stato ricavato un terzo valore, intermedio, risultante dalla media tra i due valori noti del listino. In questo modo si ottengono tre valori da applicare alle tre zone definite dal Documento di Piano.

Di seguito si riportano i valori della Borsa Immobiliare di Brescia:

Listino Immobiliare 1/2011 - Valori aree residenziali *

Minimo	280,00	€/Mc	Valore base definito dal listino immobiliare e invariato nel listino 2/2011
Massimo	400,00	€/Mc	Valore base definito dal listino immobiliare e invariato nel listino 2/2011
Medio	340,00	€/Mc	Valore risultante dalla media tra valore massimo e valore minimo

Listino Immobiliare 1/2011 - Valori aree residenziali "*direttamente a lago*"*

Minimo	ND	€/Mc	Valore definito dal listino immobiliare e invariato nel listino 2/2011
Massimo	ND	€/Mc	Valore definito dal listino immobiliare e invariato nel listino 2/2011
Medio	—	€/Mc	Valore risultante dalla media tra valore massimo e valore minimo

Listino Immobiliare 1/2011 - Valori aree residenziali "*Campagnola - Statale*"*

Minimo	200,00	€/Mc	Valore definito dal listino immobiliare e invariato nel listino 2/2011
Massimo	400,00	€/Mc	Valore definito dal listino immobiliare e invariato nel listino 2/2011
Medio	300,00	€/Mc	Valore risultante dalla media tra valore massimo e valore minimo

Listino Immobiliare 1/2011 - Valori aree produttive°

Minimo	120,00	€/Mq	Valore base definito dal listino immobiliare e invariato nel listino 2/2011
Massimo	150,00	€/Mq	Valore base definito dal listino immobiliare e invariato nel listino 2/2011
Medio	135,00	€/Mq	Valore risultante dalla media tra valore massimo e valore minimo

Listino Immobiliare 1/2011 - Valori aree produttive "*direttamente a lago*"°

Minimo	ND	€/Mq	Valore definito dal listino immobiliare e invariato nel listino 2/2011
Massimo	ND	€/Mq	Valore definito dal listino immobiliare e invariato nel listino 2/2011
Medio	—	€/Mq	Valore risultante dalla media tra valore massimo e valore minimo

Listino Immobiliare 1/2011 - Valori aree produttive "*Campagnola - Statale*"°

Minimo	130,00	€/Mq	Valore definito dal listino immobiliare e invariato nel listino 2/2011
Massimo	160,00	€/Mq	Valore definito dal listino immobiliare e invariato nel listino 2/2011
Medio	145,00	€/Mq	Valore risultante dalla media tra valore massimo e valore minimo

* il valore delle aree residenziali è riferito alle stesse, già urbanizzate, ed espresse in Mc edificabili fuori terra.

° il valore delle aree produttive è riferito alle stesse, già urbanizzate, ed espresse in x/Mq in funzione di una SLP pari al 50% della superficie fondiaria.

Sono state inoltre prese in considerazione le quotazioni immobiliari definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in seguito abbreviato con la sigla OMI) dell'Agenzia del Territorio, relative all'anno 2011, I semestre, per quanto concerne il territorio comunale di Manerba del Garda.

L'Osservatorio suddivide il territorio comunale in quattro zone:

- zona B1 "Centrale";
- zona C1 "Semicentrale";
- zona D1 "Periferica";
- zona R1 "Agricola/Rurale".

La suddivisione in Zone OMI effettuata dall'Agenzia del Territorio utilizza come definizione l'ubicazione della zona rispetto all'intero territorio comunale (centrale, semicentrale, periferica, rurale) che difficilmente collima con le Zone in cui il territorio è stato suddiviso dal PGT (vedasi T08 DdP) tenendo in considerazione la morfologia del territorio, l'appetibilità commerciale e la presenza di funzioni rilevanti (la riva del lago, la SP 572, i nuclei antichi e i principali servizi pubblici).

Alla luce delle considerazioni sopra espresse, per poter al meglio consultare i valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio e poterli meglio comparare con il contesto territoriale di Manerba del Garda sono state "proporzionate" le "Zone OMI" all'interno della suddivisione territoriale operata dal PGT in "Zone per l'applicazione dei valori di monetizzazione" nella tavola T08.

Di seguito si riepiloga il confronto tra le diverse zone.

Conversione da "Zona OMI" (Agenzia del Territorio) a "Zona per l'applicazione dei valori di monetizzazione" (T08 DdP del PGT)^		
<u>Zona OMI</u>		<u>Zona per l'applicazione dei valori di monetizzazione</u>
Zona C1 "Semicentrale"	↔	Zona 1 - valore massimo per residenziale
Zona B1 "Centrale"	↔	Zona 2 - valore intermedio
Zona D1 "Periferica"	↔	Zona 3 - valore minimo per residenziale
^ Non sono stati considerati i valori che si riferiscono alla Zona R1 "Agricola/Rurale", per quanto concerne le Zone OMI, e la Zona "NAF - Valore ridotto per tutte le destinazioni da insediare all'interno dei nuclei antichi" in quanto non rilevanti ai fini della stima.		

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio valuta gli immobili suddividendoli in diverse destinazioni con varie tipologie come tabella a seguire:

DESTINAZIONI	TIPOLOGIE
<i>Residenziale</i>	ville - villini
	abitazione signorile
	abitazione civile
	abitazione economica
	abitazioni tipiche dei luoghi
<i>Terziaria</i>	uffici
	uffici strutturati
<i>Produttiva</i>	capannoni tipici
	capannoni industriali
<i>Commerciale</i>	negozi
	centri commerciali
	laboratori
	magazzini
<i>Parcheggi</i>	posto auto coperto
	posto auto scoperto
	box
	autorimesse

Per semplificare l'utilizzo dei dati forniti dall'Agenzia del Territorio sono state aggregate solo le tipologie che appaiono più diffuse all'interno del territorio comunale di Manerba del Garda, ritenendole quali tipologie significative di riferimento:

- per la destinazione residenziale la tipologia "abitazione civile";
- per la destinazione terziaria la tipologia "uffici";
- per la destinazione produttiva la tipologia "capannoni tipici";
- per la destinazione commerciale la tipologia "negozio".

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare suddivide, inoltre, lo stato conservativo in: ottimo, normale, scadente. Nella presente indagine è stato considerato lo stato conservativo "normale" (da intendersi tra il lusso e l'economico, non necessariamente riferito allo stato di conservazione) perché rappresenta una situazione intermedia facilmente riscontrabile.

Di seguito si riassumono i valori che sono stati considerati, l'Agenzia del Territorio propone un valore minimo e uno massimo che rappresentano la peggiore e la migliore condizione rilevata sul mercato.

Riepilogo valori di mercato della banca dati dell'OMI per la destinazione residenziale ❶					
Zona	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/Mq superficie lorda)		
			minimo	massimo	
Zona C1	abitazione civile	normale	2.400,00	2.900,00	
Zona B1	abitazione civile	normale	2.200,00	2.700,00	
Zona D1	abitazione civile	normale	1.750,00	2.100,00	

Riepilogo valori di mercato della banca dati dell'OMI per la destinazione terziaria ❷					
Zona	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/Mq superficie lorda)		
			minimo	massimo	
Zona C1	uffici	normale	2.400,00	2.900,00	
Zona B1	uffici	normale	2.200,00	2.700,00	
Zona D1	uffici	normale	1.750,00	2.100,00	

Riepilogo valori di mercato della banca dati dell'OMI per la destinazione produttiva ❸					
Zona	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/Mq superficie lorda)		
			minimo	massimo	
Zona C1	capannoni tipici	normale	ND	ND	
Zona B1	capannoni tipici	normale	ND	ND	
Zona D1	capannoni tipici	normale	510,00	710,00	

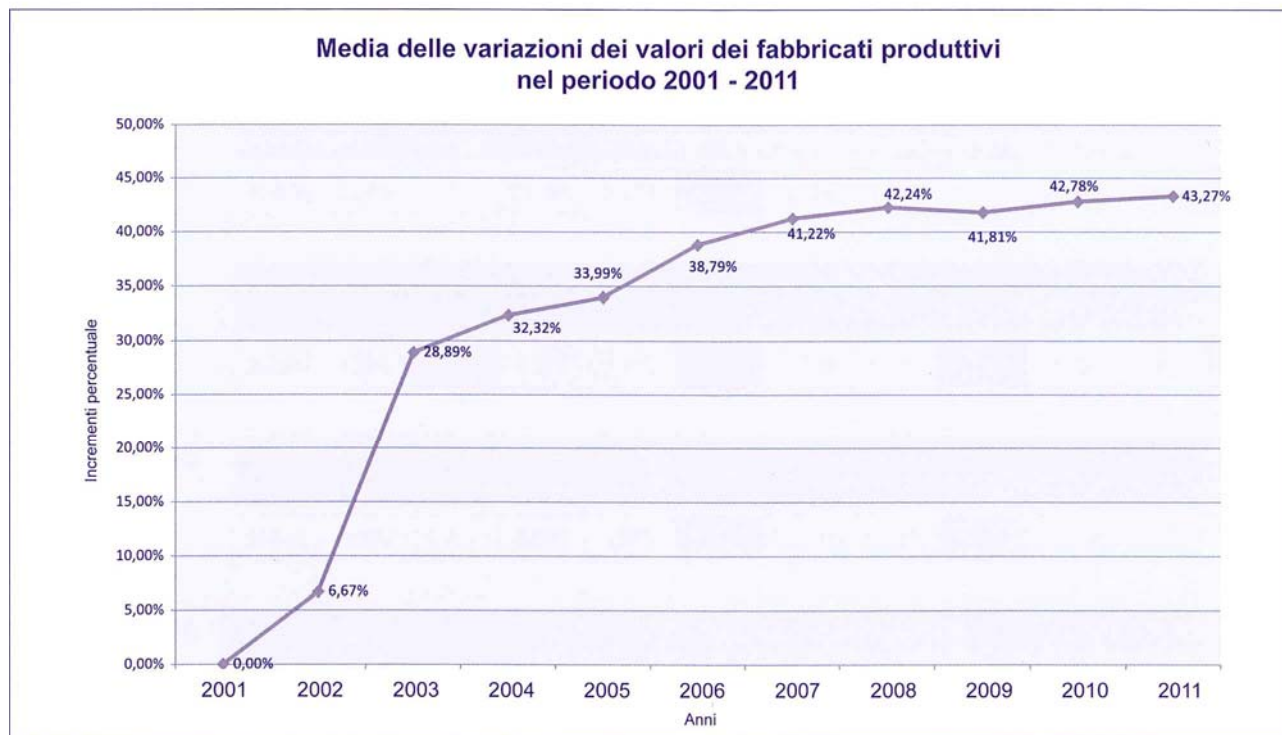
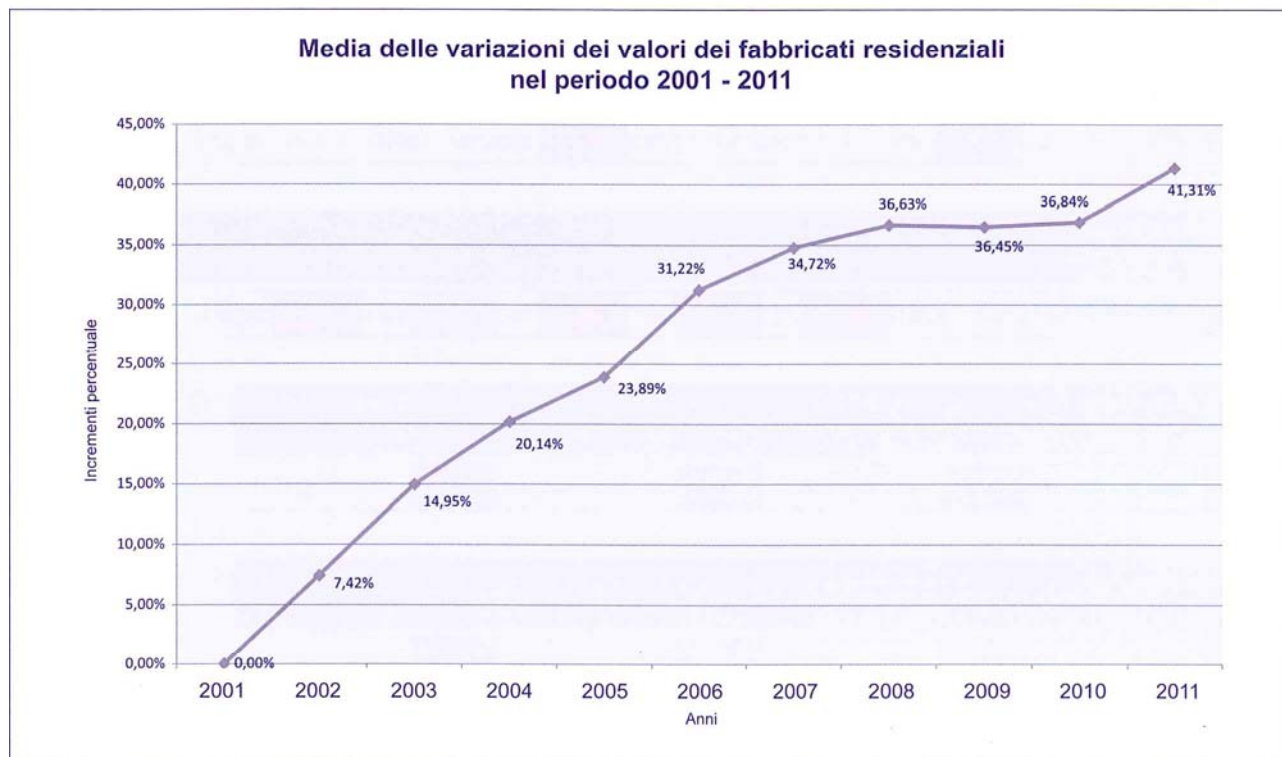
Riepilogo valori di mercato della banca dati dell'OMI per la destinazione commerciale ❹					
Zona	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/Mq superficie lorda)		
			minimo	massimo	
Zona C1	negozio	normale	2.100,00	2.500,00	
Zona B1	negozio	normale	2.300,00	3.200,00	
Zona D1	negozio	normale	1.650,00	2.100,00	

Per quanto attiene invece all'indagine svolta per valutare i dati relativi a:

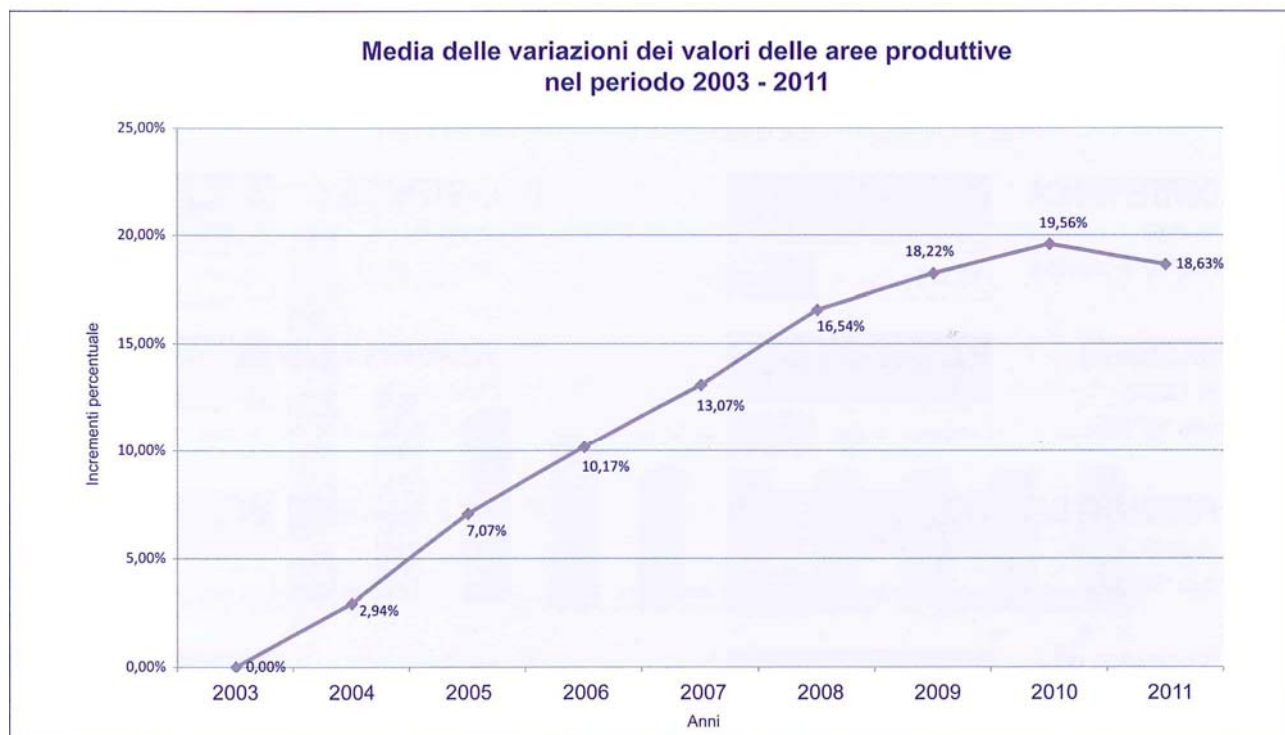
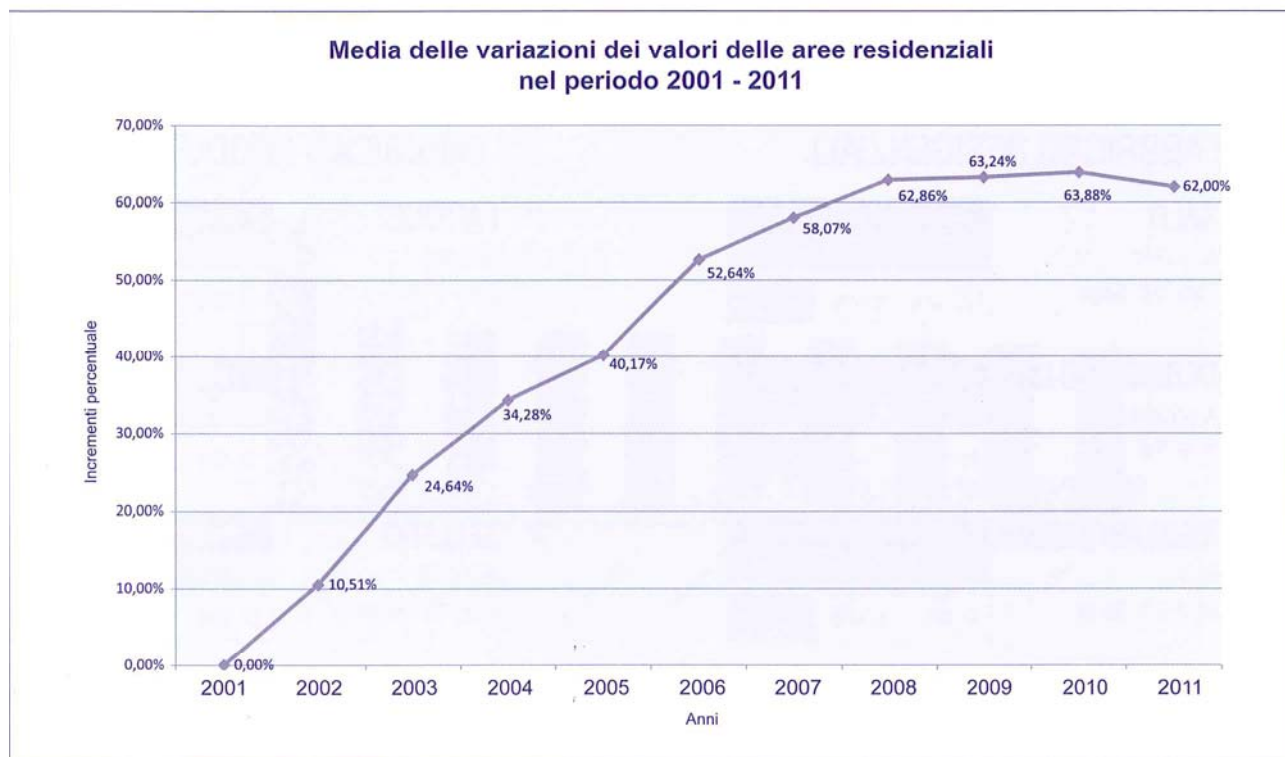
- valori di acquisto/vendita tratti dagli operatori del settore (agenzie immobiliari e agenti);
- analisi territoriale rivolta all'area gardesana più in generale;

si riscontra la medesima lettura del mercato immobiliare formulata in premessa; per quanto attiene i valori immobiliari, questi si differenziano sia per il basso Garda che per l'alto Garda in funzione della posizione, della tipologia e quindi del tipo di clientela a cui si rivolgono. La saturazione ovvero la mancanza di una vera quantificazione di quello che è lo stock immobiliare già esistente penalizza il mercato di medio livello in maniera consistente.

L'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE (variazioni nel periodo 2001-2011 nella Provincia di Brescia)



L'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE (variazioni nel periodo 2001-2011 nella Provincia di Brescia)



Di seguito si presentano i grafici dell'andamento delle quotazioni riferite alle aree fabbricabili residenziali e produttive richiamate in precedenza.

Grafico 1 – Andamento dei valori del Listino Immobiliare 2/2011 della Borsa Immobiliare di Brescia espresso in €/mc

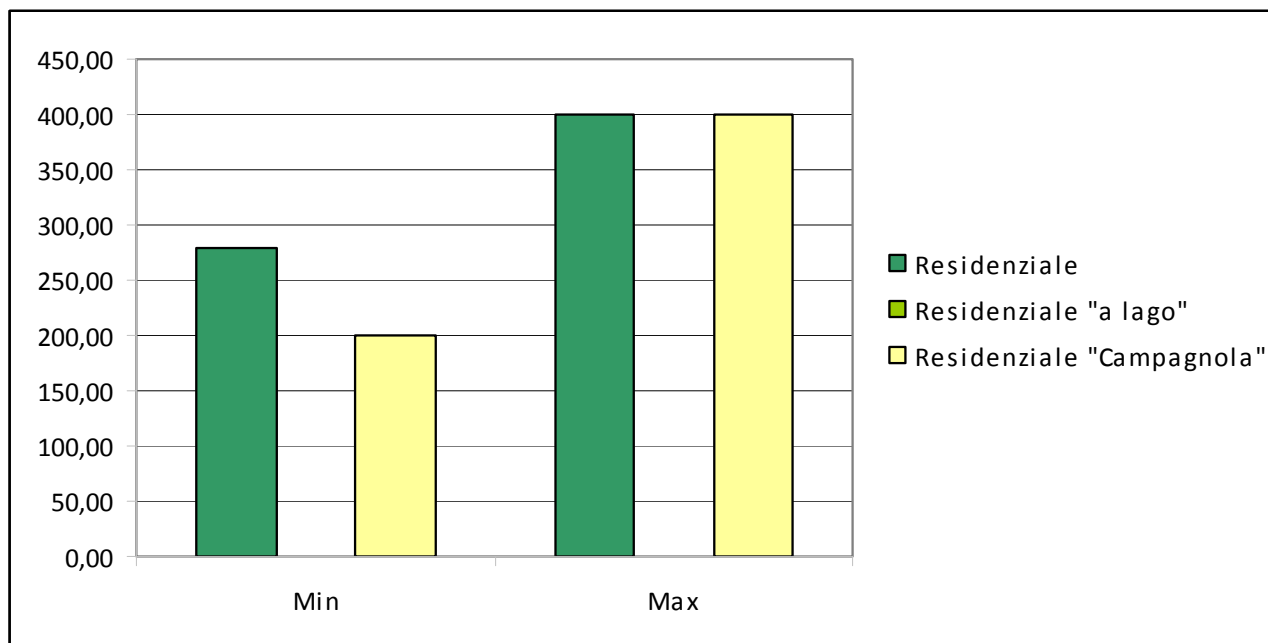
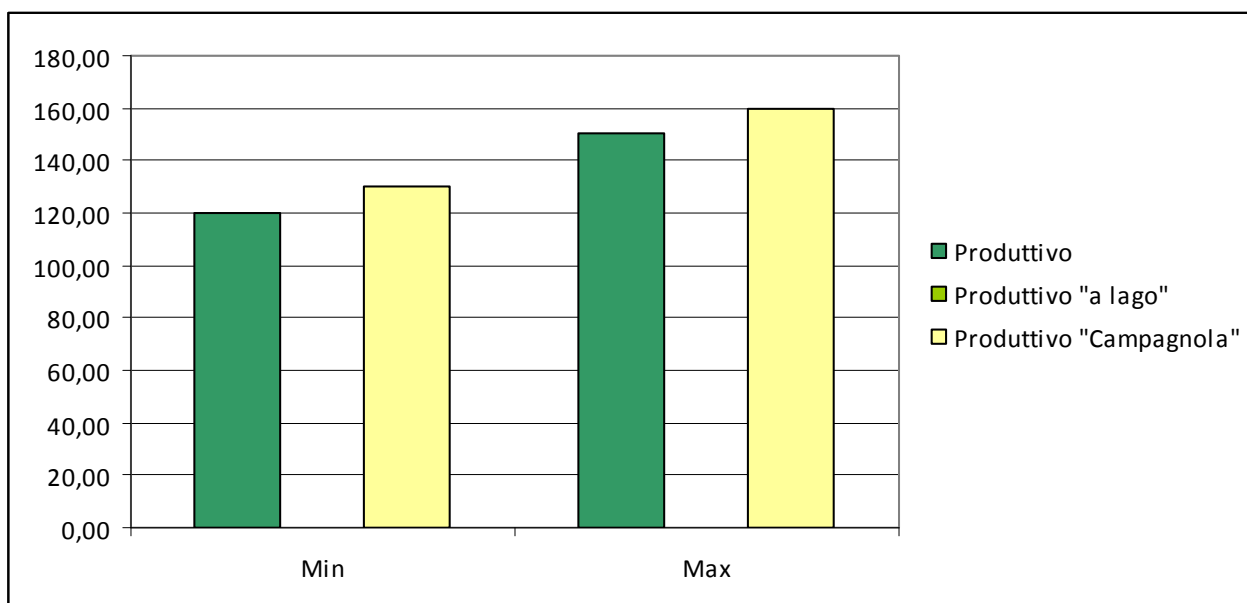


Grafico 2 – Andamento dei valori del Listino Immobiliare 2/2011 della Borsa Immobiliare di Brescia espresso in €/mq



Dall'analisi dei precedenti grafici si nota come sia maggiore il divario tra valore minimo e massimo per la destinazione residenziale mentre risulta essere meno marcato per la destinazione produttiva.

Grafico 3 – Confronto tra i valori MINIMI di mercato della banca dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio espressi in €/mq di SLP

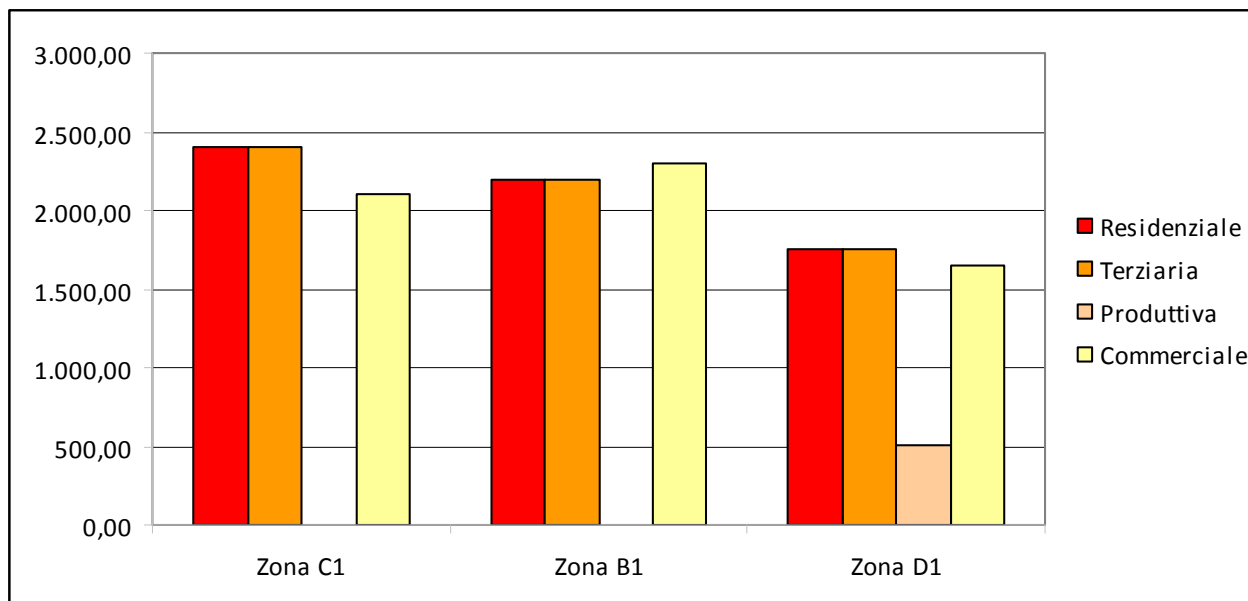
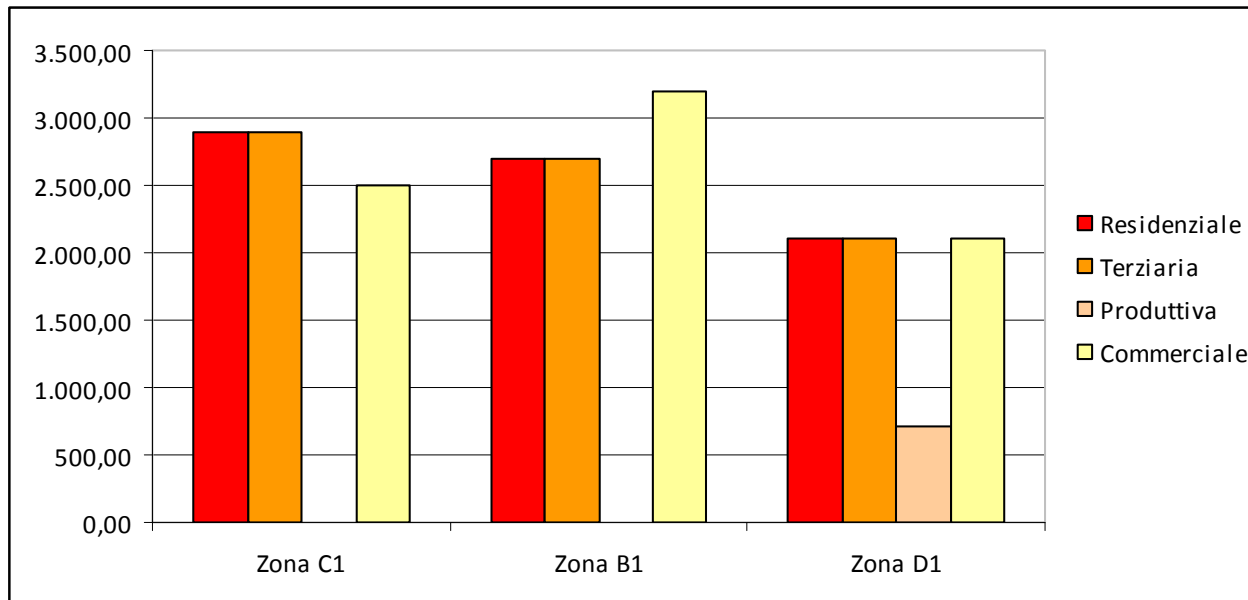


Grafico 4 – Confronto tra i valori MASSIMI di mercato della banca dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio espressi in €/mq di SLP



Da confronto emerge come le quotazioni relative alla destinazione residenziale e terziaria si attestino in tutte le zone in cui è suddiviso il territorio comunale mentre la destinazione commerciale segue un andamento autonomo con un valore massimo nella zona B1. Si rileva inoltre che la destinazione produttiva è quotata solo nella zona D1.

Grafico 5 – Confronto tra i valori MINIMI di mercato della banca dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio espressi in €/mq di SLP

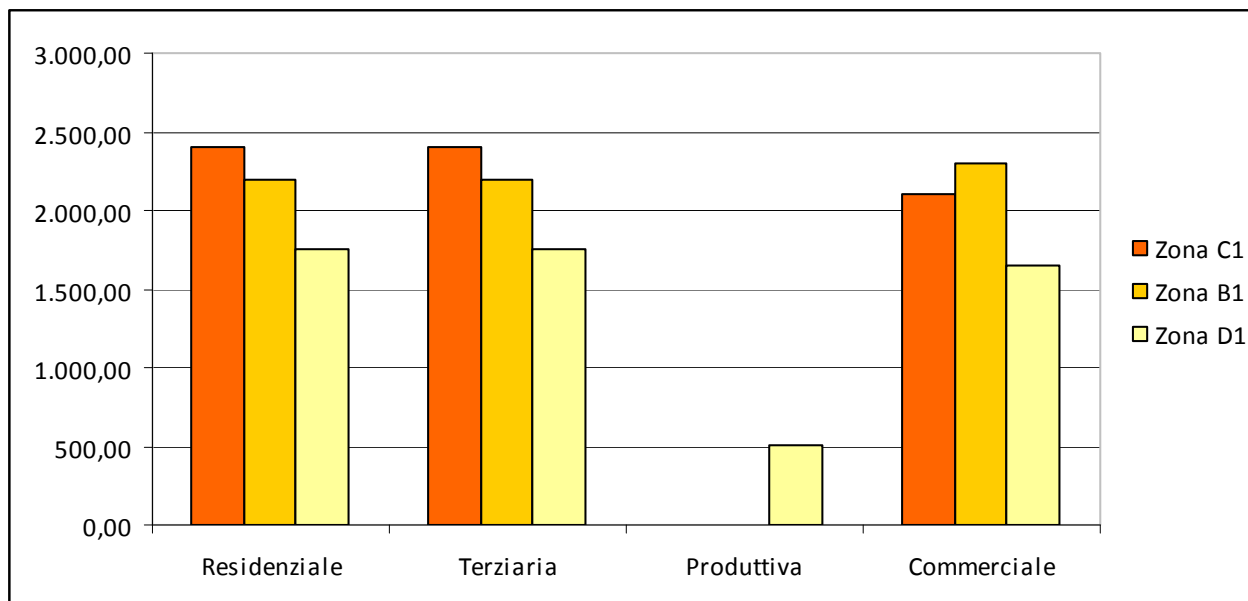
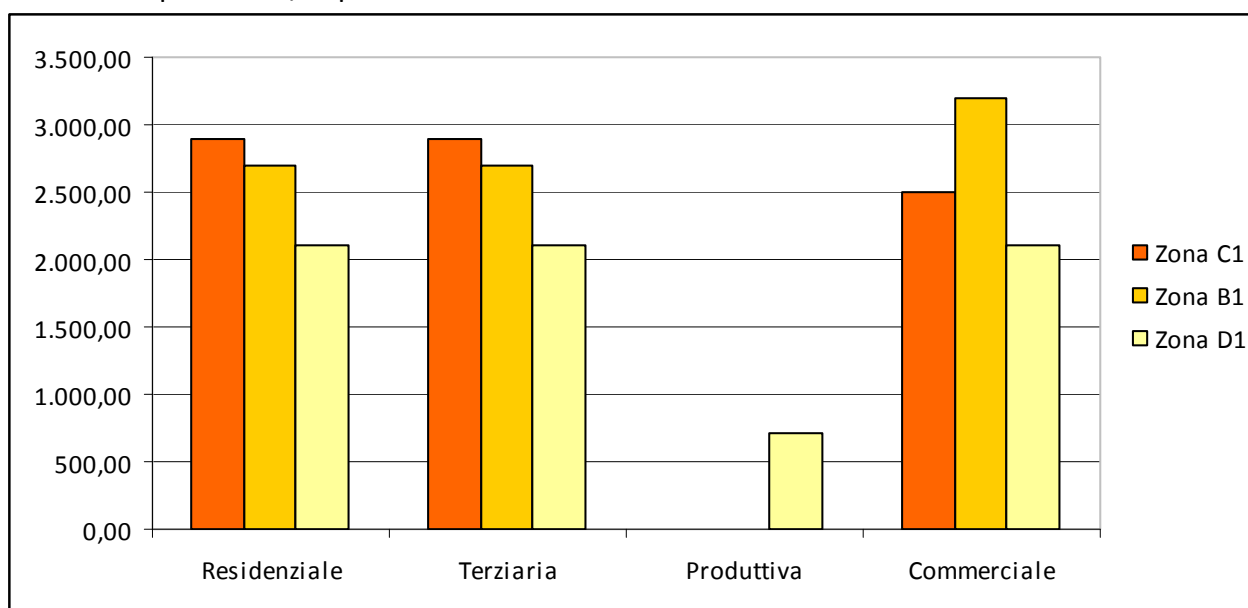


Grafico 6 – Confronto tra i valori MASSIMI di mercato della banca dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio espressi in €/mq di SLP



Dal confronto emerge come all'interno della zona D1 i valori per le destinazioni residenziale, terziaria e commerciale siano indifferenziati e come la zona B1 sia decisamente molto appetibile per la localizzazione della destinazione commerciale superando nettamente anche i valori massimi per le destinazioni residenziale e terziaria.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 199 del 29 dicembre 2001, il Comune di Manerba del Garda ha definito il valore delle aree edificabili, come riferimento per gli accertamenti dell'ICI, attraverso una dettagliata ricognizione territoriale.

Le valutazioni sono state inizialmente effettuate attraverso la suddivisione del territorio comunale in tre fasce territoriali: la prima con valore pieno, la seconda con valore pari all'85% del valore pieno, la terza con valore pari al 70% del valore pieno della prima fascia. I valori sono stati diversificati in base alle zone di piano (Piano Regolatore Generale) e riferiti all'anno 2002 come di seguito elencati.

Destinazione urbanistica	valore pieno anno 2002	
B1 - Residenziale di completamento	130,00	€/mq
B2 - Residenziale di completamento	95,00	€/mq
C1 - Residenziale	130,00	€/mq
C3 - Commerciale nuovo	100,00	€/mq
D1 - Artigianale di completamento	100,00	€/mq
D2 - Artigianale di espansione	100,00	€/mq
D1/A - Commerciale di completamento	78,00	€/mq
D3 - Turistica alberghiera di completamento	65,00	€/mq
D4 - Turistica alberghiera di espansione	65,00	€/mq
D5 - Alberghiera max 28 camere	65,00	€/mq
D6 - Turistico-ricettiva: villaggio turistico	65,00	€/mq
D7 - Attività ricettiva: campeggio	65,00	€/mq

I valori deliberati sono stati successivamente adeguati, dal punto di vista economico, ogni anno per l'adeguamento all'andamento del mercato e, per quanto concerne il PRG, sono state inserite nuove zone piano. Di seguito si elencano i valori risultanti per l'anno 2010.

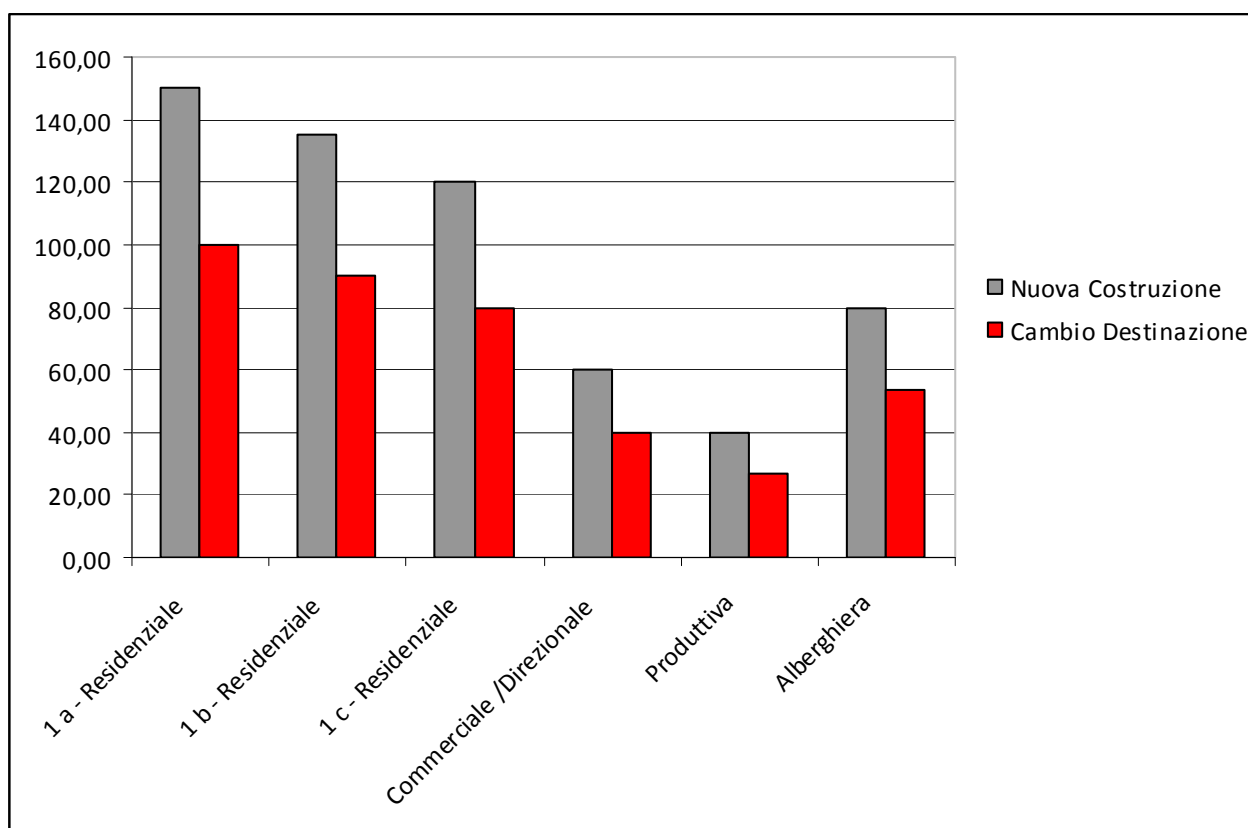
Destinazione urbanistica	valore pieno anno 2010	
B1 - Residenziale di completamento	242,63	€/mq
B2 - Residenziale di completamento	168,79	€/mq
B3/A - Residenziale di completamento	137,14	€/mq
B3/B - Residenziale di mantenimento SdF	116,04	€/mq
C1 - Residenziale	210,99	€/mq
C2 - Edilizia economica popolare	126,59	€/mq
C3 - Residenziale commerciale nuovo	200,44	€/mq
D1 - Artigianale di completamento	113,10	€/mq
D2 - Artigianale di espansione	102,82	€/mq
D1/A - Commerciale di completamento	102,82	€/mq
D3 - Turistica alberghiera di completamento	105,49	€/mq
D4 - Turistica alberghiera di espansione	84,39	€/mq
D5 - Alberghiera max 28 camere	73,84	€/mq
D6 - Turistico-ricettiva: villaggio turistico	79,12	€/mq
D7 - Attività ricettiva: campeggio	79,12	€/mq
D8 - Deposito natanti	52,75	€/mq

L'indagine sui valori utilizzati negli anni precedenti per il calcolo dell'ICI non trova diretta applicabilità all'interno degli ambiti del Piano di Governo del Territorio. Sono comunque significativi per comprendere il rapporto tra le diverse destinazioni urbanistiche. Si rileva, inoltre, che le aree a destinazione alberghiera, turistica e turistico-ricettiva sono state ridefinite a seguito dell'emanazione di nuove norme regionali, come la LR 15/2007, oltre ad essere influenzate dal "mercato di nicchia" che rappresentano.

Occorre segnalare come con l'approvazione del Piano di Governo del Territorio, a seguito di controdeduzione alle osservazioni, sono stati ridefiniti i valori unitari di negoziazione. Tali valori sono distinti in base alla destinazione urbanistica e alla tipologia dell'intervento (nuova costruzione o cambio di destinazione). Per quanto riguarda la destinazione residenziale il PGT prevede tre valori da assegnare alle tre fasce in cui il territorio comunale è stato suddiviso (si rimanda alla cartografia T08DdP del PGT). I valori di negoziazione sono espressi in €/mq di SLP che sarà potenzialmente realizzata.

Valori unitari di negoziazione (Piano dei Servizi - A02 PdS)				
Destinazione urbanistica	valore per Nuova Costruzione		valore per Cambio Destinazione	
1 a - Residenziale	150,00	€/mq	100,00	€/mq
1 b - Residenziale	135,00	€/mq	90,00	€/mq
1 c - Residenziale	120,00	€/mq	80,00	€/mq
Commerciale /Direzionale	60,00	€/mq	40,00	€/mq
Produttiva	40,00	€/mq	26,50	€/mq
Alberghiera	80,00	€/mq	53,50	€/mq

Grafico 7 – Confronto tra i valori unitari di negoziazione per la nuova costruzione e il cambio di destinazione del PGT vigente



Il Piano di Governo del Territorio ha suddiviso il territorio comunale in ambiti che si distinguono per la destinazione d'uso ammessa, per l'indice di edificabilità, per la modalità d'intervento (atti di pianificazione attuativa o tramite attuazione diretta) e per la localizzazione nell'ambito comunale. Di seguito sono elencati gli ambiti di piano definiti dal Piano di Governo del Territorio.

Suddivisione in ambiti del territorio comunale:

- (AdT) Ambiti di Trasformazione;
- Aree Progetto;
- (SP) Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo;
- (PRI) *Ambiti territoriali interessati da pianificazione attuativa in itinere esterni al TUC;*
- (R1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato;
- (R2) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica;
- (R3) Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente residenziale;
- (R4) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere;
- Riconversione di strutture a destinazione "residenza turistico-alberghiera" (RTA) in edifici a destinazione prevalentemente residenziale;
- (VUS) Verde urbano di salvaguardia;
- (P1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva;
- (P2) Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente produttiva;
- (P3) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interessati da pianificazione attuativa in itinere;
- (C1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale;
- (C2) Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente commerciale/direzionale;
- (C3) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessati da pianificazione attuativa in itinere;
- (SC) Ambiti destinati a depositi ed attività all'aperto - cantieri di lavoro semipermanenti;
- (RR1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente ricettiva-ristorativa;
- (T1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera;
- (T2) Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente turistico-alberghiera;
- (T3) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera interessati da pianificazione attuativa in itinere;
- (CA) Aziende ricettive all'aria aperta: campeggi;
- (VT) Aziende ricettive all'aria aperta: villaggi turistici;
- (DC) Distributori di carburante;
- (AAS) Aree agricole di salvaguardia;
- (AS) Aree di salvaguardia;
- (AM) Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica;
- (ANT) Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica;
- (SUAP) Ambiti territoriali interessati da sportello unico per le attività produttive.

La suddivisione sopraelencata, nelle norme del PGT, è ulteriormente dettagliata con la definizione di indici e funzioni insediabili ancorché gli Ambiti presentino un'identica destinazione urbanistica prevalente (residenziale, commerciale, alberghiera, produttiva e a servizio pubblico).

Nello specifico all'interno degli ambiti di piano sono rinvenibili le seguenti macrocategorie:

<i>Ambiti di Trasformazione a destinazione Residenziale</i>	tipologia 1	0,60	mc/mq
	tipologia 2	0,50	mc/mq
	tipologia 3	0,40	mc/mq
	tipologia 4	0,30	mc/mq
<i>Ambiti di Trasformazione a destinazione Servizio Pubblico</i>	tipologia 1	2,00	mc/mq
	tipologia 2	0,10	mc/mq
	tipologia 3	0,00	mc/mq
<i>(R3) Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente residenziale</i>	tipologia 1	0,30	mc/mq
	tipologia 2	0,40	mc/mq
	tipologia 3	VP	mc
<i>(VUS) Verde urbano di salvaguardia</i>	tipologia 1	0,00	mc/mq
	tipologia 2	VP	mc
<i>(AAS) Aree agricole di salvaguardia</i>	tipologia 1	0,02	mc/mq
	tipologia 2	VP	mc
<i>(AS) Aree di salvaguardia</i>	tipologia 1	0,00	mc/mq
	tipologia 2	VP	mc

VP: significa VOLUMETRIA PREDEFINITA

VALORE DELLE DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

All'interno della stesso ambito di piano, sono ammesse, o non ammesse, diverse tipologie di destinazioni; è quindi stata fatta una valutazione delle destinazioni d'uso ammesse anche in funzione della diversa quota percentuale con cui si rapportano alla destinazione prevalente. La distinzione delle destinazioni d'uso ammesse all'interno di un'area fabbricabile permettere una adeguata differenziazione di valori tra aree fabbricabili appartenenti ad uno stesso ambito di piano, identica destinazione prevalente ma con destinazioni d'uso ammesse aggiuntive differenziate. Di seguito sono elencate le destinazioni d'uso così come definite dal PGT.

Destinazioni d'uso degli edifici

<i>Residenza</i>	extra agricola	1a
	agricola	1b
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c
	di servizio	1d
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e
<i>Turistico</i>	albergo	2a
	residenza turistico-alberghiera	2b
	motel	2c
	villaggio turistico	2d
	campeggio	2e
	area di sosta	2f
<i>Direzionale</i>	complesso per uffici	3a
	studio professionale	3b
	ufficio complementare	3c
<i>Commerciale</i>	esercizio di vicinato	4a
	media distribuzione di vendita	4b
	grande distribuzione di vendita	4c
	centro commerciale	4d
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e
	pubblico esercizio	4f
	distributore di carburante	4g
	extra agricola in aree agricole, etc.	5a
<i>Produttivo</i>	artigianato di servizio	5b
	attività non riconosciuta	5c
	artigianato e industria	5d
	deposito a cielo aperto	5e
	depositi e strutture di servizio	6a
<i>Agricolo</i>	allevamenti zootecnici	6b
	allevamenti zootecnici	6c
	allevamenti zootecnici	6d
	serre fisse	6e
	attività agrituristica	6f
	discoteche, sale ballo	7a
<i>(Altro)</i>	parcheggi privati	7b

ART PdR	AMBITI DI PIANO	INDICE			RAPPORTO DI COPERTURA		ZONA 1 (a lago)		ZONA 2 (centrale)		ZONA 3 (SPBS 572)	
Art. 22	(AdT) Ambiti di Trasformazione – RESIDENZIALE 1	IT	0,60	MC/MQ	–	–	200,00	€/mq	180,00	€/mq	160,00	€/mq
Art. 22	(AdT) Ambiti di Trasformazione – RESIDENZIALE 2	IT	0,50	MC/MQ	–	–	180,00	€/mq	162,00	€/mq	144,00	€/mq
Art. 22	(AdT) Ambiti di Trasformazione – RESIDENZIALE 3	IT	0,40	MC/MQ	–	–	160,00	€/mq	144,00	€/mq	128,00	€/mq
Art. 22	(AdT) Ambiti di Trasformazione – RESIDENZIALE 4	IT	0,30	MC/MQ	–	–	140,00	€/mq	126,00	€/mq	112,00	€/mq
Art. 22	(AdT) Ambiti di Trasformazione – COMMERCIALE	UT	100%	MQ/MQ	50%	MQ/MQ	168,00	€/mq	180,00	€/mq	240,00	€/mq
Art. 22	(AdT) Ambiti di Trasformazione – ALBERGHIERA	UT	15%	MQ/MQ	–	–	85,00	€/mq	76,50	€/mq	68,00	€/mq
Art. 22	(AdT) Ambiti di Trasformazione – PRODUTTIVA	UT	75%	MQ/MQ	40%	MQ/MQ	105,00	€/mq	112,50	€/mq	150,00	€/mq
Art. 22	(AdT) Ambiti di Trasformazione – SERVIZIO PUBBLICO 1	IT	2,00	MC/MQ	–	–	40,00	€/mq	36,00	€/mq	32,00	€/mq
Art. 22	(AdT) Ambiti di Trasformazione – SERVIZIO PUBBLICO 2	IT	0,10	MC/MQ	–	–	40,00	€/mq	36,00	€/mq	32,00	€/mq
Art. 22	(AdT) Ambiti di Trasformazione – SERVIZIO PUBBLICO 3	IT	0,00	MC/MQ	–	–	40,00	€/mq	36,00	€/mq	32,00	€/mq
Art. 22	Aree Progetto 1	–	–	–	–	–	10,00	€/mq	9,00	€/mq	8,00	€/mq
Art. 22	Aree Progetto 2	–	–	–	–	–	10,00	€/mq	9,00	€/mq	8,00	€/mq
Art. 23	(SP) Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo	–	–	–	–	–	40,00	€/mq	36,00	€/mq	32,00	€/mq
Art. 25	(PRI) Ambiti territoriali interessati da pianificazione attuativa in itinere esterni al TUC ⁽¹⁾	–	PA	–	–	–	85,99	€/mq	73,10	€/mq	60,20	€/mq
Art. 28	(R1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato	IF	0,40	MC/MQ	–	–	180,00	€/mq	162,00	€/mq	144,00	€/mq
Art. 29	(R2) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica	IF	0,30	MC/MQ	–	–	160,00	€/mq	144,00	€/mq	128,00	€/mq
Art. 30	(R3) Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente residenziale 1	IF	0,30	MC/MQ	–	–	160,00	€/mq	144,00	€/mq	128,00	€/mq
Art. 30	(R3) Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente residenziale 2	IF	0,40	MC/MQ	–	–	180,00	€/mq	162,00	€/mq	144,00	€/mq
Art. 30	(R3) Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente residenziale 3	VP	–	MC	–	–	400,00	€/mc	360,00	€/mc	320,00	€/mc
Art. 31	(R4) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere ^{(1) (2)}	–	PA	–	–	–	⁽²⁾	€/mq	⁽²⁾	€/mq	⁽²⁾	€/mq
Art. 32	Riconversione di strutture a destinazione "residenza turistico-alberghiera" (RTA) in edifici a destinazione prevalentemente residenziale	P	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Art. 33	(VUS) Verde urbano di salvaguardia 1 - Norme particolari	VP	–	MC	–	–	380,00	€/mc	342,00	€/mc	304,00	€/mc
Art. 33	(VUS) Verde urbano di salvaguardia 2	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Art. 35	(P1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva	UF	60%	MQ/MQ	40%	MQ/MQ	119,00	€/mq	127,50	€/mq	170,00	€/mq
Art. 36	(P2) Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente produttiva	UF	60%	MQ/MQ	40%	MQ/MQ	119,00	€/mq	127,50	€/mq	170,00	€/mq
Art. 37	(P3) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interessati da pianificazione attuativa in itinere ⁽¹⁾	–	PA	–	–	–	73,34	€/mq	89,06	€/mq	104,77	€/mq
Art. 38	(C1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale	UF	100%	MQ/MQ	50%	MQ/MQ	182,00	€/mq	195,00	€/mq	260,00	€/mq
Art. 39	(C2) Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente commerciale/direzionale	UF	90%	MQ/MQ	45%	MQ/MQ	168,00	€/mq	180,00	€/mq	240,00	€/mq
Art. 40	(C3) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessati da pianificazione attuativa in itinere ⁽¹⁾	–	PA	–	–	–	73,34	€/mq	89,06	€/mq	104,77	€/mq
Art. 41	(SC) Ambiti destinati a depositi ed attività all'aperto - cantieri di lavoro semipermanenti	P	–	–	–	–	49,00	€/mq	52,50	€/mq	70,00	€/mq
Art. 42	(RR1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente ricettiva-ristorativa	P	+ 10% (a) + 20% (b)	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Art. 43	(T1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera	UF	150%	MQ/MQ	60%	MQ/MQ	250,00	€/mq	225,00	€/mq	200,00	€/mq
Art. 44	(T2) Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente turistico-alberghiera	UF	150%	MQ/MQ	60%	MQ/MQ	250,00	€/mq	225,00	€/mq	200,00	€/mq
Art. 45	(T3) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera interessati da pianificazione attuativa in itinere ⁽¹⁾	–	PA	–	–	–	80,62	€/mq	68,53	€/mq	56,43	€/mq
Art. 46	(CA) Aziende ricettive all'aria aperta: campeggi	UT	10%	MQ/MQ	strutture a servizio		100,00	€/mq	90,00	€/mq	80,00	€/mq
Art. 47	(VT) Aziende ricettive all'aria aperta:villaggi turistici	UT	10%	MQ/MQ	strutture a servizio		100,00	€/mq	90,00	€/mq	80,00	€/mq
Art. 48	(DC) Distributori di carburante	–	–	–	20%	MQ/MQ	119,00	€/mq	127,50	€/mq	170,00	€/mq
Art. 50	(AAS) Aree agricole di salvaguardia 1	IF	0,02	MC/MQ	–	–	–	–	–	–	–	–
Art. 50	(AAS) Aree agricole di salvaguardia 2 - NORMA PARTICOLARE	VP	–	MC	–	–	380,00	€/mc	323,00	€/mc	228,00	€/mc
Art. 51	(AS) Aree di salvaguardia 1	P	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Art. 51	(AS) Aree di salvaguardia 2 - NORMA PARTICOLARE	VP	–	MC	–	–	380,00	€/mc	323,00	€/mc	228,00	€/mc
Art. 52	(AM) Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica	P	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Art. 53	(ANT) Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica	P	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Art. 59	(SUAP) Ambiti territoriali interessati da sportello unico per le attività produttive	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

ABBREVIAZIONI	
ART PdR	Riferimento all'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente
IT	Indice territoriale
UT	Utilizzazione territoriale
IF	Indice fondiario
UF	Utilizzazione fondiaria
VP	Volumetria predefinita
P	Valori preesistenti
PA	Riferimento ai valori definiti in fase di pianificazione attuativa
⁽¹⁾	Si applicano i valori dell'anno 2011 e relativi alle zone del Piano Regolatore Generale vigente al momento della stipula del Piano Attuativo
⁽²⁾	Valori da definire con l'Ufficio Tecnico Comunale in base alle determinazioni pregresse