



COMUNE DI PASSIRANO

Provincia di Brescia

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 128 del 20-11-2025

DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI PASSIRANO ANNO 2026

L'anno duemilaventicinque il giorno venti del mese di novembre alle ore 14:54, si riunisce la Giunta Comunale.

Sono presenti:

		Presenza
RACCAGNI MARIUCCIA	SINDACO	Presente
Cordini Carlo	ASSESSORE	Presente
Tognoli Piero	ASSESSORE	Presente
Vezzola Nicola	ASSESSORE	Presente
Assessore Parma Flavia	ASSESSORE ESTERNO	Assente

Totale presenti n. 4 Totale assenti n. 1.

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza il Segretario Generale Reggente Dott.ssa CAMBIO ANTONELLA, il quale provvede alla stesura del processo verbale.

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

Nota per la trasparenza: con il presente provvedimento viene determinato il valore delle aree fabbricabili per l'anno 2026 che costituisce base imponibile per l'applicazione dell'IMU ai fini del bilancio di previsione 2026-2028.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che la lettera d) del punto 6 del comma 741 dell'art.1 della L.160/2019 testualmente recita: “*per area fabbricabile si 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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera*”;

RICHIAMATO altresì il comma 746 della medesima Legge che testualmente Recita: “*Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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*”;

CONSIDERATO che:

- il vigente regolamento IMU, modificato da ultimo con deliberazione di Consiglio Comunale n° 17 in data 06/06/2020, in sede di approvazione del Bilancio di Previsione per l'anno 2020, che il comma 3 dell'art.12 testualmente recita: “*Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso la Giunta Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento delle aree edificabili*”;
- il comma 4 dell'art.12 del suindicato regolamento testualmente recita: “*si procederà all'accertamento della maggiore imposta dorata qualora da atto pubblico o perizia giurata il valore delle aree risulti superiore a quello determinato dalla perizia della presente delibera*”;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 20/09/2023 avente ad oggetto “*Esame ed adozione revisione generale del piano di governo del territorio vigente, in adeguamento alla variante al PTR Lombardia, ai sensi dell'art. 13 comma della L.R.*

11 marzo 2005 n. 12 - redazione nuovo documento di piano, revisione piano delle regole e piano dei servizi e contestuale avvio del procedimento di valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 4 comma 2 e 2-bis della L.R. 11 marzo 2005 n. 12";

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 29/03/2024 avente ad oggetto *"Revisione generale al Piano di Governo del Territorio in adeguamento al PTR Lombardia, ai sensi dell'art. 13 della l.r. n. 12/2005 e s.m.i - esame e controdeduzione delle osservazioni e dei pareri presentati ed approvazione definitiva degli atti"*.

RICHIAMATE:

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 57 del 08/07/2024 avente ad oggetto *"Approvazione della perizia di stima delle aree edificabili del Comune di Passirano per l'anno 2024"*;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 91 del 21/11/2024 avente ad oggetto *"Determinazione dei valori delle aree edificabili del Comune di Passirano - anno 2025 ed integrazione anno 2024 ex d.g.c. n. 57 del 08/07/2024."*;

VISTA la perizia di stima predisposta dall'Ing. Ugo Messali, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Brescia al 4060, protocollata in data 13/11/2025 al numero 20747;

CONSIDERATO che:

- nella suddetta perizia si è proceduto a una verifica comparativa in funzione dell'andamento del mercato e di eventuali variazioni intervenute nel periodo 2024-2025, in particolare si è proceduto al richiamo dei valori estimativi adottati nella perizia del 2024 e alla comparazione delle visure ProBrixia – Borsa Immobiliare di Brescia relative agli anni 2024 e 2025, al fine di accertare l'eventuale incremento o variazione dei valori delle aree edificabili;
- le indagini effettuate da ProBrixia nel 2025 confermano l'assenza di incrementi nei valori medi delle aree edificabili, sia residenziali che produttive, rispetto al 2024;

CONSIDERATO CHE:

- non risultando variazioni significative dei valori di mercato, si ritiene di poter garantire continuità e coerenza nella determinazione della base imponibile IMU, come consentito dal principio di ragionevolezza e dalla prassi valutativa in materia tributaria, confermando anche per l'annualità 2026 i valori delle aree determinati per gli anni 2024 e 2025;
- la suddetta perizia potrà essere utilizzata dal contribuente al fine di determinare il valore venale in comune commercio ai fini IMU per l'anno 2026, nonché come strumento tecnico a supporto dell'Ufficio Tributi ai fini dell'attività di controllo e verifica del tributo dovuto;
- il contribuente proprietario di aree edificabili che reputi comunque opportuno dichiarare un valore inferiore a quello definito dalla perizia allegata per particolari elementi che incidono negativamente sul valore dell'area, può rendere noti tali elementi all'ufficio tributi attraverso dichiarazione IMU opportunamente motivata;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi, ciascuno per le parti di rispettiva competenza, dal Responsabile dell'Area Tecnica, Ing. Ugo Messali e dalla Responsabile del Servizio Finanziario, D.ssa Mariangela Persiani, espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n° 267;

CON VOTI favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare i valori delle aree edificabili del Comune di Passirano per l'anno 2026, sulla scorta della perizia di stima effettuata dall'Ing. Ugo Messali iscritto all'Albo degli Ingegneri di Brescia al n. 4060 e protocollata in data 13/11/2025 al n. 20747, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e al fine di determinare per quanto premesso il riferimento per l'attività di controllo e verifica del tributo per gli anni pregressi, nonché di indicazione per gli anni a seguire.
2. di dare atto che tali valori dovranno essere aggiornati annualmente. In mancanza di aggiornamento, dall'anno successivo vale quanto previsto al comma 746 dell'art.1 della Legge 160/2019.
3. di dare atto dei pareri espressi in premessa ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267.
4. di dichiarare, con voti favorevoli unanimi, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n° 267/2000, ravvisata la necessità di adottare in tempi celeri gli atti ed i provvedimenti conseguenti.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
RACCAGNI MARIUCCIA

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
Dott.ssa CAMBIO ANTONELLA

[X] Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

La presente deliberazione diverrà esecutiva ad ogni effetto di legge il ventiseiesimo giorno dalla data di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.

Il Segretario Comunale
Dott.ssa CAMBIO ANTONELLA

Documento informatico firmato digitalmente sull'originale ai sensi del T.U. D.P.R. n. 445/2000 e del D.Lgs. n. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



**PERIZIA DI STIMA
FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE
DELLE AREE EDIFICABILI
UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI PASSIRANO
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA
AI SENSI DEL COMMA 5, ART.5 DEL D.LGS. 504/92**

ANNO 2025



**Il Responsabile dell'Area Tecnica
(Ing. Ugo Messali)**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ugo Messali".

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi
del T.U. D.P.R. n. 445/2000 e del D.lgs. n. 82/2005 e
rispettive norme collegate, il quale sostituisce il docu-
mento cartaceo e la firma autografa*

1. Premessa

La presente relazione ha lo scopo di determinare, per l'anno 2025, il valore venale in comune commercio delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Passirano, da assumere come base imponibile ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU), ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 504/1992.

Il valore è determinato tenendo conto della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita e dei prezzi medi di mercato di aree similari.

2. Scopo e metodologia

La presente perizia costituisce aggiornamento della relazione estimativa redatta per l'anno 2024 dal tecnico esterno Geo. Emanuele Rota.

Essa mantiene come base di riferimento i valori medi venali allora determinati, procedendo tuttavia a una verifica comparativa in funzione dell'andamento del mercato e di eventuali variazioni intervenute nel periodo 2024-2025.

In particolare, l'analisi si fonda su:

- il richiamo e la validazione dei criteri estimativi adottati nella perizia 2024 (stima analitica e stima sintetico-comparativa);
- la comparazione delle visure ProBrixia – Borsa Immobiliare di Brescia relative agli anni 2024 e 2025, al fine di accertare l'eventuale incremento o variazione dei valori delle aree edificabili;
- la conseguente conferma o aggiornamento dei valori unitari medi di riferimento ai fini IMU.

Qualora tali fonti rilevino variazioni significative nei valori di mercato, la metodologia di stima sarà integrata con adeguamenti proporzionali; in caso contrario, i valori preesistenti restano pienamente validi per l'annualità corrente.

3. Contesto territoriale

Il Comune di Passirano, in provincia di Brescia, si estende in area collinare della Franciacorta, comprendendo le frazioni di Camignone e Monterotondo. L'assetto urbanistico è regolato dal P.G.T. vigente, che individua ambiti a destinazione residenziale, produttiva, commerciale e di trasformazione.

4. Quadro urbanistico

Le aree edificabili oggetto di valutazione sono quelle individuate dal P.G.T. in ambiti specifici, con i relativi indici di fabbricabilità fondiaria (I_f) o di utilizzazione (U_f). Sono state distinte le

Indirizzo: Piazza Europa n. 16, 25050 Passirano (BS) – Codice Fiscale e P.IVA: 00455600171 - Tel.: 0306850557 int. 6
Pec: protocollo@pec.comune.passirano.bs.it – Email: ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it
Sito istituzionale: www.comune.passirano.bs.it

U:_UFFICIO\UT_urb\Aree edificabili\ANNO 2025\2) Perizia di stima anno 2025\1) Perizia di stima aree edificabili ai fini IMU - Anno 2025.docx

destinazioni residenziali e produttive, per le quali sono adottati valori medi differenziati.

5. Andamento del mercato immobiliare

Dalle più recenti analisi di Nomisma e Agenzia delle Entrate — OMI, il mercato immobiliare bresciano mostra nel biennio 2024-2025 una sostanziale stabilità dei valori dopo la crescita registrata nel periodo 2021-2023. Le indagini effettuate da ProBrixia nel 2025 confermano l'assenza di incrementi nei valori medi delle aree edificabili, sia residenziali che produttive, rispetto al 2024.

6. Aggiornamento delle valutazioni 2025

Sulla base dei dati ufficiali pubblicati da ProBrixia — Borsa Immobiliare di Brescia (rilevazioni 2024 e 2025) si è infatti accertato quanto segue:

AREE RESIDENZIALI	ANNO 2024		ANNO 2025	
	Valore min.	Valore max.	Valore min.	Valore max.
	100 €/mc	130 €/mc	100 €/mc	130 €/mc
AREE PRODUTTIVE	ANNO 2024		ANNO 2025	
	Valore min.	Valore max.	Valore min.	Valore max.
	80 €/mq	100 €/mq	80 €/mq	100 €/mq

Come risulta agevolmente desumibile dai dati sopra riportati, non si è registrato un incremento del valore né delle aree residenziali né di quelle produttive dal 2024 al 2025.

Si conferma dunque la stima effettuata dal Geom. Emanuele Rota nella perizia del 2024, il quale scriveva quanto segue:

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa, considerando l'anno 2023 e preso atto che:

- *dalla stima analitica basata sul costo di costruzione, il valore risulta pari a 149,09 €/mq per le aree residenziali e 112,06 €/mq per quelle industriali.*
- *dalla stima sintetico – comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio e dall'analisi degli atti di compravendita, si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 156,90 €/mq per le aree edificabili residenziali e un valore pari a 121,00 €/mq per le aree industriali.*
- *Si può desumere un valore dato dalla media dei due criteri di stima adottati pari a 153,00 €/mq per le aree edificabili residenziali e un valore pari a 116,53 €/mq per le aree industriali*

Mantenendo validi per il 2025 i valori unitari determinati nella perizia 2024, non risultando variazioni significative dei valori di mercato, si ritiene di poter garantire continuità e coerenza nella determinazione della base imponibile IMU, come consentito dal principio di ragionevolezza e dalla prassi valutativa in materia tributaria.

I valori di base di cui sopra vanno corretti mediante l'applicazione dei coefficienti parametrici

Indirizzo: Piazza Europa n. 16, 25050 Passirano (BS) – Codice Fiscale e P.IVA: 00455600171 - Tel.: 0306850557 int. 6
Pec: protocollo@pec.comune.passirano.bs.it – Email: ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it
Sito istituzionale: www.comune.passirano.bs.it

U:_UFFICIO\UT_urb\Aree edificabili\ANNO 2025\2) Perizia di stima anno 2025\1) Perizia di stima aree edificabili ai fini IMU - Anno 2025.docx

già approvati nel 2024:

- **I1** – potenzialità edificatoria (indice di fabbricabilità);
- **I2** – destinazione d’uso;
- **I3** – stadio urbanistico (attuazione o meno del piano);
- **I4** – condizioni particolari (vincoli, servitù, oneri di sistemazione);
- **I5** – zona territoriale (Passirano, Camignone, Monterotondo).

7. Applicazione degli indici

Come accennato in premessa, questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione, ma vuole individuare un valore medio applicabile all’intero comparto omogeneo del Comune. Per ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale, si propone il metodo di utilizzo di una scala parametrica di coefficienti “I”, la cui applicazione genera il più probabile valore di mercato applicabile alla singola area.

La metodologia proposta costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l’IMU; prevede quindi che chiunque, applicando dei parametri definiti, possa calcolare il valore venale indicativo di un’area fabbricabile. Avendo quindi un’area con dimensioni pari a SUP_{mq} , individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I_1 , alla destinazione urbanistica prevista I_2 , alla modalità attuativa I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I_4 , alla zona territoriale I_5 , si calcola per ogni singola annualità:

Valore Venale Area residenziale (€) = Valore area base [€/mq] × SUP [mq] × I₁ × I₂ × I₃ × I₄ × I₅

Valore Venale Area industriale (€) = Valore area base [€/mq] × SUP [mq] × I₁ × I₂ × I₃ × I₄ × I₅

Si riportano di seguito i parametri in uso:

INDICE PER POTENZIALITA’ EDIFICATORIA I₁

Considerato che l’edificazione residenziale viene espressa con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l’indice di Fabbricabilità Fondiaria (If) e l’indice di Fabbricabilità Territoriale (It), in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle N.T.A. del Piano delle Regole e del Documento di Piano. Pertanto, si identificano nella tabella seguente i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Ambito, disciplinata dal Piano delle Regole:

Residenziale	Indice I ₁
If ≤ 0,30	0,20
0,30 < If ≤ 0,45	0,30
0,45 < If ≤ 0,60	0,40
0,60 < If ≤ 0,75	0,55
0,75 < If ≤ 1,00	0,70
1,00 < If ≤ 1,15	0,80
1,15 < If ≤ 1,30	0,90
1,30 < If ≤ 1,45	1,00

Indirizzo: Piazza Europa n. 16, 25050 Passirano (BS) – Codice Fiscale e P.IVA: 00455600171 - Tel.: 0306850557 int. 6

Pec: protocollo@pec.comune.passirano.bs.it – Email: ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it

Sito istituzionale: www.comune.passirano.bs.it

U:_UFFICIO\UT_urb\Aree edificabili\ANNO 2025\2) Perizia di stima anno 2025\1) Perizia di stima aree edificabili ai fini IMU - Anno 2025.docx

If > 1,45	1,10	
o definite dalle N.T.A. del Documento di Piano:		
Residenziale	Indice I₁	
IT ≤ 0,70	1,00	
IT > 0,70	1,10	
Considerato che l'edificazione nelle zone produttive viene espressa con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf), in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle N.T.A. del <u>Piano delle Regole</u> , la cui tabella dei coefficienti è la seguente:		
Industriale	Indice I₁	
Uf ≤ 1,00	0,80	
1,00 < Uf ≤ 1,50	1,00*	
Uf > 1,50	1,10	
* Per le Aree a destinazione Servizi viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00		
o definite dalle N.T.A. del Documento di Piano:		
Industriale	Indice I₁	
Uf ≤ 1,00	1,00	
INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I₂		
Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso ragguagliando il valore dell'ambito in oggetto con quello già determinato per gli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato e per attività produttive.		
Nella tabella seguente si definiscono i coefficienti relativi alle destinazioni d'uso consentite:		
Zona	Indice I₂	
	Residenziale	Produttiva
Ambiti agricoli produttivi	0,02 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,15 (terreni orto-floro-vivaistici)
	0,01 (terreni a bosco)	0,30 (serre)
	0,015 (altri terreni agricoli)	0,08 (aziende agricole)
Ambiti agricoli di salvaguardia	0,02 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,03 (attrezzature orto-floro-vivaistiche; attrezzature agricole in genere; serre)
	0,01 (terreni a bosco; altri terreni agricoli)	
	0,015 (altri terreni agricoli)	
Aree adibite a servizi	----	0,10
Commerciale	----	1,20
Ambiti residenziali ad alta incidenza di verde privato	1,50	---
Ambito di trasformazione ATR4	1,20	---
Ambito di trasformazione ATR5	1,20	---
Ambito di trasformazione ATP1A	----	1,00
Ambito di trasformazione ATP1B	----	1,00
Ambito di trasformazione ATP1C	----	1,00
Ambito di trasformazione ATP2A	----	1,00
Ambito di trasformazione ATP2B	----	1,00
Ambito di trasformazione ATP2C	----	1,00
Ambito di trasformazione ATP3	----	1,00

Indirizzo: Piazza Europa n. 16, 25050 Passirano (BS) – Codice Fiscale e P.IVA: 00455600171 - Tel.: 0306850557 int. 6
 Pec: protocollo@pec.comune.passirano.bs.it – Email: ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it
 Sito istituzionale: www.comune.passirano.bs.it

U:_UFFICIO\UT_urb\Aree edificabili\ANNO 2025\2) Perizia di stima anno 2025\1) Perizia di stima aree edificabili ai fini IMU - Anno 2025.docx

Ambito produttivo a volumetria definita	----	1,10
Nel caso delle zone agricole la superficie fondiaria utile per la determinazione del valore venale in comune commercio è <u>la superficie soggetta a vincolo agricolo</u> , per effetto della “finzione giuridica”, a partire dalla data di inizio lavori sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso di ristrutturazioni, al netto delle superfici vincolate già sfruttate.		

INDICE DI STADIO URBANISTICO I₃

Il processo edilizio, inteso quale trasformazione dell’area in edificio, è un processo sovente lungo ed articolato su cui incidono le normative urbanistiche ed edilizie, i regolamenti comunali e le norme tecniche di attuazione dei Piani Regolatori.

Il principio costituzionale espresso nell’art. 42 prevede che l’esercizio dello “ius aedificandi” possa, come di fatto avviene, venire subordinato ad una serie di regole e procedimenti che sovente rendono complesso, lungo e non sempre temporalmente determinabile, il procedimento che intercorre tra la determinazione del proprietario a trasformare il bene ed il momento in cui fisicamente ciò accade.

Ai fini che qui interessano, dovrà pertanto essere esaminato l’iter tecnico-amministrativo necessario alla edificazione e valutato lo stato del procedimento così da poter apprezzare l’incidenza di detto fattore sul valore dell’area.

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che “sul mercato il valore dell’area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un Piano Regolatore Generale.”

Nella tabella seguente si definisce l’Indice “I” relativo alla modalità di esecuzione degli interventi, con particolare riguardo allo stadio urbanistico in cui è giunto il procedimento attuativo.

Strumenti di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Convenzionati	Superficie fondiaria (S _f)	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Non Convenzionati	Superficie territoriale (S _t)	0,50

La stipula della convenzione rappresenta la condizione di efficacia del provvedimento di autorizzazione alla lottizzazione.

INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₄

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell’area determinando in maniera oggettiva una riduzione o aumento del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo, vengono di seguito elencate. L’elenco non è esauritivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno** che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi,

Indirizzo: Piazza Europa n. 16, 25050 Passirano (BS) – Codice Fiscale e P.IVA: 00455600171 - Tel.: 0306850557 int. 6
 Pec: protocollo@pec.comune.passirano.bs.it – Email: ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it
 Sito istituzionale: www.comune.passirano.bs.it

U:_UFFICIO\UT_urb\Aree edificabili\ANNO 2025\2) Perizia di stima anno 2025\1) Perizia di stima aree edificabili ai fini IMU - Anno 2025.docx

- muri contro terra); viene introdotto un indice **$I_4 = 0,80$**
- Qualora un terreno sia stato soggetto a lavori di **bonifica**, dovranno essere considerati i costi sostenuti reperiti da documentazione contabile/fatture, che andranno scorporati dalla base imponibile. Qualora un terreno dovesse essere soggetto a lavori di **bonifica**, dovranno essere considerati i costi eventualmente preventivati, che andranno scorporati dalla base imponibile. In assenza di tali dati, si introduce un coefficiente di abbattimento **$0,70 \leq I_4 \leq 0,90$** in base all'impatto del tipo di intervento di bonifica necessario.
 - Aree su cui insiste la proiezione verticale di **elettrodotti**; viene introdotto un indice **$I_4=0,80$**
 - Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio, si introduce un coefficiente di abbattimento **$I_4=0,60$**
 - Nel caso di aree in cui la **volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze** (fasce di rispetto, vincoli, servitù, ecc..), quando non ci sia possibilità di trasferimento di volumetria e in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo, si introduce un coefficiente di abbattimento **$0,60 \leq I_4 \leq 0,90$**
 - Aree su cui insistono **fabbricati in corso d'opera** (art.6 D.Lgs. 504/92) per le quali viene considerata la volumetria dell'immobile parametrata all'Indice di edificabilità dell'Ambito del PGT corrispondente.
 - Recupero edilizio in Zona **Nuclei di Antica Formazione** si applica un indice incrementativo pari a **$I_4=1,10$** sul valore al metro cubo.
 - Qualora si attuino Piani di Recupero e/o Recuperi edilizi, in caso di demolizione si considera lo scorporo dei costi di smantellamento dalla base imponibile, reperiti tramite fatture in caso di demolizione già avvenuta, o ipotizzando un costo indicativo pari a 20€/mc vuoto per pieno, in caso di fabbricato da demolire.

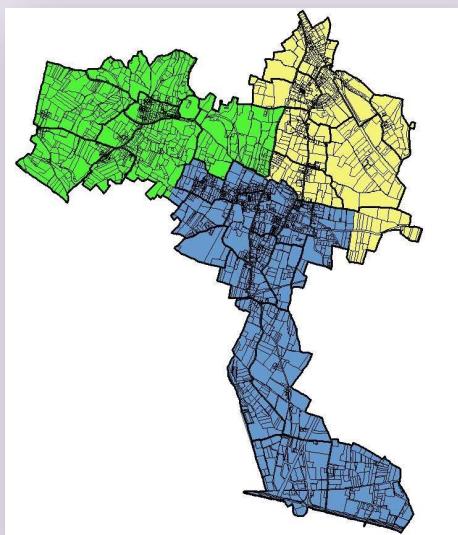
In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento/accertamento con adesione, di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area.

INDICE PER ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA **I_5**

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. Dopo aver individuato sul Comune di Passirano le fasce di prezzo delle quotazioni immobiliari suddivise per zone omogenee, sulla base delle valutazioni di carattere morfologico, paesaggistico e insediativo, si ritiene opportuno utilizzare la suddivisione secondo le tre fasce individuate dall'Agenzia delle Entrate rappresentative della realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali:

Zona Territoriale	Indice I_5
Zona Territoriale Monterotondo	0,90
Zona Territoriale Camignone	0,90*
Zona Territoriale Passirano	1,00

* le aree a destinazione produttiva mantengono Indice $I_5=1,00$



Indirizzo: Piazza Europa n. 16, 25050 Passirano (BS) – Codice Fiscale e P.IVA: 00455600171 - Tel.: 0306850557 int. 6
 Pec: protocollo@pec.comune.passirano.bs.it – Email: ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it
 Sito istituzionale: www.comune.passirano.bs.it

U:_UFFICIO\UT_urb\Aree edificabili\ANNO 2025\2) Perizia di stima anno 2025\1) Perizia di stima aree edificabili ai fini IMU - Anno 2025.docx

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valori di riferimento per la redazione di "Giudizi di stima"

Anno 2025 aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale: 153,00 €/mq
 aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva: 116,53 €/mq

Indice per Potenzialità Edificatoria I₁

Residenziale	Indice I ₁	Industriale	Indice I ₁
If ≤ 0,30	0,20	Uf ≤ 1,00	0,80
0,30 < If ≤ 0,45	0,30	1,00 < Uf ≤ 1,50	1,00*
0,45 < If ≤ 0,60	0,40	Uf > 1,50	1,10
0,60 < If ≤ 0,75	0,55	*Per le Aree a destinazione Servizi viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00	
0,75 < If ≤ 1,00	0,70		
1,00 < If ≤ 1,15	0,80		
1,15 < If ≤ 1,30	0,90		
1,30 < If ≤ 1,45	1,00		
If > 1,45	1,10		
IT ≤ 0,70 (del DdP)	1,00	Uf ≤ 1,00 (del DdP)	1,00
IT > 0,70 (del DdP)	1,10		

Indice di destinazione d'uso I₂

Ambiti del PGT	Indice I ₂	
	Residenziale	Produttiva
Ambiti agricoli produttivi	0,02 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,15 (terreni orto-floro-vivaistici)
	0,01 (terreni a bosco)	0,30 (serre)
	0,015 (altri terreni agricoli)	0,08 (aziende agricole)
Ambiti agricoli di salvaguardia	0,02 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,03 (attrezzature orto-floro-vivaistiche; attrezzature agricole in genere; serre)
	0,01 (terreni a bosco; altri terreni agricoli)	
	0,015 (altri terreni agricoli)	
Aree adibite a servizi	----	0,10
Commerciale	----	1,20
Ambiti residenziali ad alta incidenza di verde privato	1,50	----
Ambito di trasformazione ATR4	1,20	----
Ambito di trasformazione ATR5	1,20	----
Ambito di trasformazione ATP1A	----	1,00
Ambito di trasformazione ATP1B	----	1,00
Ambito di trasformazione ATP1C	----	1,00
Ambito di trasformazione ATP2A	----	1,00

Indirizzo: Piazza Europa n. 16, 25050 Passirano (BS) – Codice Fiscale e P.IVA: 00455600171 - Tel.: 0306850557 int. 6
 Pec: protocollo@pec.comune.passirano.bs.it – Email: ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it

Sito istituzionale: www.comune.passirano.bs.it

U:_UFFICIO\UT_urb\Aree edificabili\ANNO 2025\2) Perizia di stima anno 2025\1) Perizia di stima aree edificabili ai fini IMU - Anno 2025.docx

Ambito di trasformazione ATP2B	----	1,00
Ambito di trasformazione ATP2C	----	1,00
Ambito di trasformazione ATP3	----	1,00
Ambito produttivo a volumetria definita	----	1,10

Indice di stadio urbanistico I₃

Strumenti di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Convenzionati	Superficie fonciaria (Sf)	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Non Convenzionati	Superficie territoriale (St)	0,50

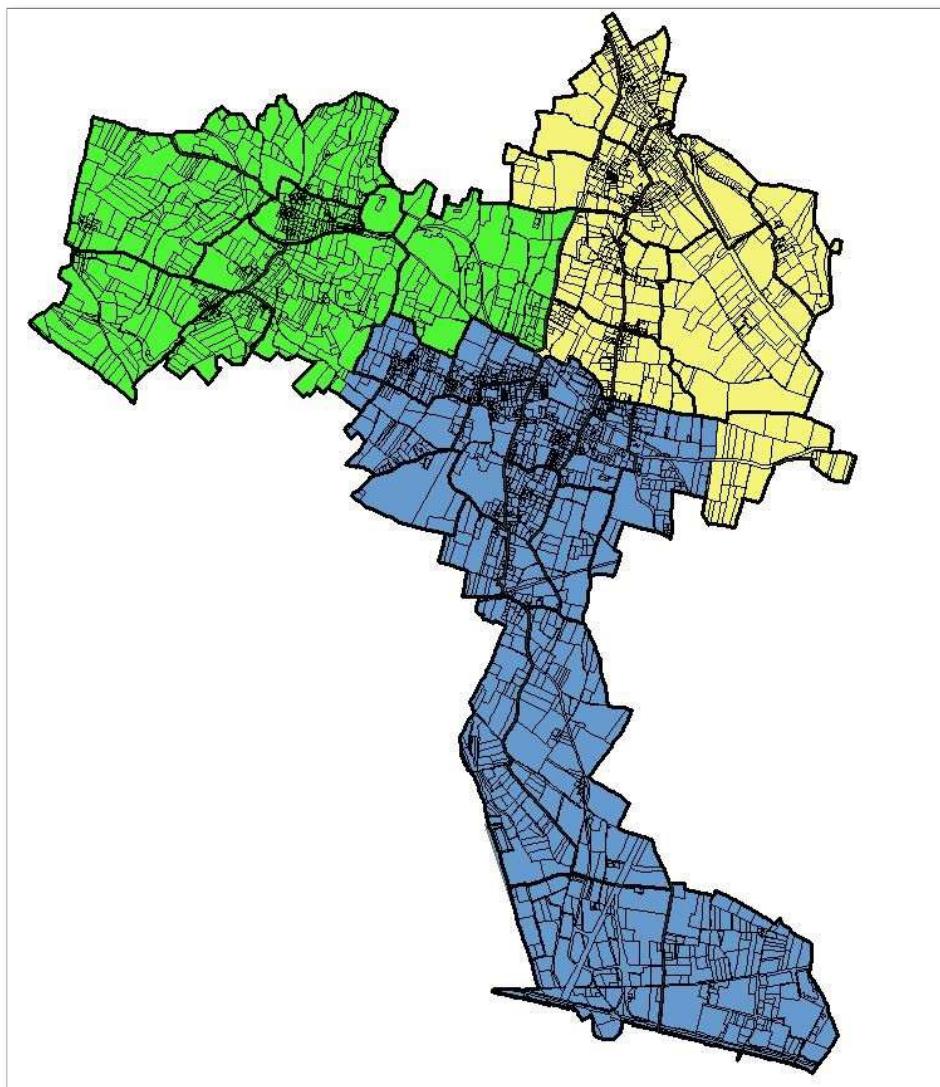
Indice per situazioni particolari I₄

Situazioni particolari	Indice I ₄
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,80
Proiezione verticale di elettrodotti	0,80
Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,60
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza (in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo)	0,60 ÷ 0,90
Zona Nuclei di Antica Formazione	1,10

Indice per zona territoriale di appartenenza I₅

Zona Territoriale	Indice I ₅
Zona Territoriale Monterotondo	0,90
Zona Territoriale Camignone	0,90*
Zona Territoriale Passirano	1,00

* le aree a destinazione produttiva mantengono Indice I₅=1,00



ALLEGATO 2: TABELLE ESEMPLIFICATIVE

PASSIRANO				
TABELLA ESEMPLIFICATIVA				
Anno 2024				
Zona di P.G.T.	destinazione	Zona territoriale	Modalità Attuative	Valore €/mq o €/mc
Nuclei di Antica Formazione	residenziale	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	124,667 €/mc
Ambiti residenziali consolidati	residenziale	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	153,000 €/mq
* Ambiti residenziali a volumetria definita	residenziale	Passirano	vedi tabella successiva *	
Ambiti residenziali ad alta incidenza di verde privato	residenziale	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	63,113 €/mq
			Convenzionato	126,225 €/mq
Lotti liberi residenziali	residenziale	Passirano	Convenzionato	153,000 €/mq
Aree di riconversione urbana	Produttivo	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	116,530 €/mq
Ambiti a prevalenza commerciale	Commerciale	Passirano	Convenzionato	139,836 €/mq
Ambiti produttivi consolidati	Produttivo	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	116,530 €/mq
Ambiti produttivi consolidati allo stato di fatto	Produttivo	Passirano	Convenzionato	116,530 €/mq
Ambiti produttivi di contenimento	Produttivo	Passirano	Convenzionato	116,530 €/mq
Piani attuativi vigenti produttivi	Produttivo	Passirano	Convenzionato	116,530 €/mq
Piani attuativi vigenti residenziali	residenziale	Passirano	Convenzionato	153,000 €/mq
Ambiti agricoli produttivi	residenziale (terreni orto-floro-vivaistici)	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	3,060 €/mq
	residenziale (terreni a bosco)	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	1,530 €/mq
	residenziale (altri terreni agricoli)	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	2,295 €/mq
	Produttivo (terreni orto-floro-vivaistici)	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	17,480 €/mq
	Produttivo (serre)	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	34,959 €/mq
	Produttivo (aziende agricole)	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	9,322 €/mq
Ambiti agricoli di salvaguardia	residenziale (terreni orto-floro-vivaistici)	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	3,060 €/mq
	residenziale (terreni a bosco, altri terreni agricoli)	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	1,530 €/mq
	residenziale (altri terreni agricoli)	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	2,295 €/mq
	Produttivo (attrezzature orto-floro-vivaistiche, attrezzature agricole in genere, serre)	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	3,496 €/mq
Ambito di interesse paesaggistico	Produttivo (aziende vitivinicole)	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	1,530 €/mq
Ambito di trasformazione (ATR 2)	residenziale ($T>0,70$)	Passirano	Convenzionato	168,300 €/mq
		Passirano	Non convenzionato	84,150 €/mq
Ambito di trasformazione (ATR 4)	residenziale ($T>0,70$)	Passirano	Convenzionato	168,300 €/mq
		Passirano	Non convenzionato	84,150 €/mq
Ambito di trasformazione (ATR 5)	residenziale ($T>0,70$)	Passirano	Convenzionato	168,300 €/mq
		Passirano	Non convenzionato	84,150 €/mq
Ambito di trasformazione (ATP 2)	Produttivo ($UF\leq 1,00$)	Passirano	Convenzionato	116,530 €/mq
		Passirano	Non convenzionato	58,265 €/mq

* Elenco dei lotti liberi con volumetria assegnata

LOTTO	ZONA TERRITORIALE	VOLUME ASSEGNAZIONE A CIASCUN LOTTO [MC]	VALORE €/MQ
Lotti 8	Passirano	600	45,90 €
Lotto 10	Passirano	17.800	107,10 €

Indirizzo: Piazza Europa n. 16, 25050 Passirano (BS) – Codice Fiscale e P.IVA: 00455600171 - Tel.: 0306850557 int. 6
 Pec: protocollo@pec.comune.passirano.bs.it – Email: ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it

Sito istituzionale: www.comune.passirano.bs.it

U:_UFFICIO\UT_urb\Aree edificabili\ANNO 2025\2) Perizia di stima anno 2025\1) Perizia di stima aree edificabili ai fini IMU - Anno 2025.docx

CAMIGNONE				
TABELLA ESEMPLIFICATIVA				
Anno 2024				
Zona di P.G.T.	destinazione	Zona territoriale	Modalità Attuative	Valore €/mq o €/mc
Nuclei di Antica Formazione	residenziale	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	112,200 €/mc
Ambiti residenziali consolidati	residenziale	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	137,700 €/mq
* Ambiti residenziali a volumetria definita	residenziale	Camignone	vedi tabella successiva*	
Ambiti residenziali ad alta incidenza di verde privato	residenziale	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	113,603 €/mq
Lotti liberi residenziali	residenziale	Camignone	Convenzionato	137,700 €/mq
Aree di riconversione urbana	Produttivo	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	116,530 €/mq
Ambiti a prevalenza commerciale	Comerciale	Camignone	Convenzionato	139,836 €/mq
Ambiti produttivi consolidati	Produttivo	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	116,530 €/mq
Ambiti produttivo consolidato allo stato di fatto	Produttivo	Camignone	Convenzionato	116,530 €/mq
Ambiti produttivi di contenimento	Produttivo	Camignone	Convenzionato	116,530 €/mq
Piani attuativi vigenti produttivi	Produttivo	Camignone	Convenzionato	116,530 €/mq
Piani attuativi vigenti residenziali	residenziale	Camignone	Convenzionato	137,700 €/mq
Ambiti agricoli produttivi	residenziale (terreni orto-floro-vivaistici)	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	3,060 €/mq
	residenziale (terreni a bosco)	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	1,530 €/mq
	residenziale (altri terreni agricoli)	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	2,295 €/mq
	Produttivo (terreni orto-floro-vivaistici)	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	17,480 €/mq
	Produttivo (serre)	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	34,959 €/mq
	Produttivo (aziende agricole)	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	9,322 €/mq
Ambiti agricoli di salvaguardia	residenziale (terreni orto-floro-vivaistici)	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	3,060 €/mq
	residenziale (terreni a bosco, altri terreni agricoli)	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	1,530 €/mq
	residenziale (altri terreni agricoli)	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	2,295 €/mq
	Produttivo (attrezzature orto-floro vivaistiche, attrezzature agricole in genere, serre)	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	3,496 €/mq
Ambito di interesse paesaggistico	Produttivo (aziende vitivinicole)	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	1,530 €/mq
Ambito di trasformazione (ATP 1)	Produttivo (UF≤1,00)	Camignone	Convenzionato	116,530 €/mq
		Camignone	Non convenzionato	58,265 €/mq

* Elenco dei lotti liberi con volumetria assegnata

LOTTO	ZONA TERRITORIALE	VOLUME ASSEGNATO A CIASCUN LOTTO [MC]	VALORE €/MQ
Lotto 4	Camignone	600	75,74 €
Lotto 5	Camignone	1.065	110,16 €
Lotto 6	Camignone	890	123,93 €
Lotto 7	Camignone	1.395	123,93 €
Lotto 9	Camignone	900	123,93 €

Indirizzo: Piazza Europa n. 16, 25050 Passirano (BS) – Codice Fiscale e P.IVA: 00455600171 - Tel.: 0306850557 int. 6
 Pec: protocollo@pec.comune.passirano.bs.it – Email: ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it

Sito istituzionale: www.comune.passirano.bs.it

U:_UFFICIO\UT_urb\Aree edificabili\ANNO 2025\2 Perizia di stima anno 2025\1 Perizia di stima aree edificabili ai fini IMU - Anno 2025.docx

MONTEROTONDO				
TABELLA ESEMPLIFICATIVA				
Anno 2024				
Zona di P.G.T.	destinazione	Zona territoriale	Modalità Attuative	Valore €/mq o €/mc
Nuclei di Antica Formazione	residenziale	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	112,200 €/mc
Ambiti residenziali consolidati	residenziale	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	137,700 €/mq
* Ambiti residenziali a volumetria definita	residenziale	Monterotondo	vedi tabella successiva*	
Ambiti residenziali ad alta incidenza di verde privato	residenziale	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	113,603 €/mq
Lotti liberi residenziali	residenziale	Monterotondo	Convenzionato	137,700 €/mq
Aree di riconversione urbana	Produttivo	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	116,530 €/mq
Ambiti a prevalenza commerciale	Commerciale	Monterotondo	Convenzionato	139,836 €/mq
Ambiti produttivi consolidati	Produttivo	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	116,530 €/mq
Ambiti produttivo consolidato allo stato di fatto	Produttivo	Monterotondo	Convenzionato	116,530 €/mq
Ambiti produttivi di contenimento	Produttivo	Monterotondo	Convenzionato	116,530 €/mq
Piani attuativi vigenti produttivi	Produttivo	Monterotondo	Convenzionato	116,530 €/mq
Piani attuativi vigenti residenziali	residenziale	Monterotondo	Convenzionato	137,700 €/mq
Ambiti agricoli produttivi	residenziale (terreni orto-floro-vivaistici)	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	3,060 €/mq
	residenziale (terreni a bosco)	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	1,530 €/mq
	residenziale (altri terreni agricoli)	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	2,295 €/mq
	Produttivo (terreni orto-floro-vivaistici)	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	17,480 €/mq
	Produttivo (serre)	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	34,959 €/mq
	Produttivo (aziende agricole)	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	9,322 €/mq
Ambiti agricoli di salvaguardia	residenziale (terreni orto-floro-vivaistici)	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	3,060 €/mq
	residenziale (terreni a bosco, altri terreni agricoli)	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	1,530 €/mq
	residenziale (altri terreni agricoli)	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	2,295 €/mq
	Produttivo (attrezzature orto-floro vivaistiche, attrezzature agricole in genere, serre)	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	3,496 €/mq
Ambito di interesse paesaggistico	Produttivo (aziende vitivinicole)	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	1,530 €/mq

* Elenco dei lotti liberi con volumetria assegnata

LOTTO	ZONA TERRITORIALE	VOLUME ASSEGNAUTO A CIASCUN LOTTO [MC]	VALORE €/MQ
Lotto 1	Monterotondo	600	27,54 €
Lotto 2	Monterotondo	600	41,31 €
Lotto 11	Monterotondo	600	55,08 €
Lotto 12	Monterotondo	450	110,16 €

Indirizzo: Piazza Europa n. 16, 25050 Passirano (BS) – Codice Fiscale e P.IVA: 00455600171 - Tel.: 0306850557 int. 6
Pec: protocollo@pec.comune.passirano.bs.it – Email: ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it

Sito istituzionale: www.comune.passirano.bs.it

U:_UFFICIO\UT_urb\Aree edificabili\ANNO 2025\2) Perizia di stima anno 2025\1) Perizia di stima aree edificabili ai fini IMU - Anno 2025.docx