



COMUNE DI CIVIDATE AL PIANO
Provincia di Bergamo

**VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI
IMMOBILI**

ANNO 2010



1. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Dall'analisi dell'andamento del mercato immobiliare bergamasco presentata nel "Report dell'Osservatorio previsionale FIAIP Bergamo 2009" si rileva che:

"il mercato indica nel 2009 un andamento dei prezzi medi in diminuzione del 9-10% rispetto all'anno precedente per il residenziale; performance più deludente per il commerciale che evidenzia una diminuzione dei prezzi medi del 20%, per gli uffici con una diminuzione dei prezzi medi del 24% e per i capannoni con diminuzione dei prezzi medi del 15%.

Si tratta di segmenti influenzati da una congiuntura economica critica, che determina una diminuzione della domanda e una maggior offerta di immobili sul mercato, con un numero di compravendite in calo rispetto agli anni passati (...)"

Quanto sopra citato emerge da un campione di informazioni elaborate e raccolte da Agenti Immobiliari Fiaip bergamaschi al fine di misurare non solo la variazione dei prezzi ma in particolare l'andamento del mercato immobiliare; il campione che è stato considerato è rappresentativo dell'area urbana bergamasca.

Se ci caliamo e analizziamo nel particolare la realtà di mercato del Comune di Civate al Piano, il mercato immobiliare ha vissuto una fase di stasi particolarmente accentuata, sia per quanto riguarda il residenziale che il commerciale.

Alla luce di ciò, risulta opportuno fissare un prezzo base medio in comune commercio diminuito del 10% rispetto all'anno precedente per il residenziale, e del 26% per il commerciale: pari a **180,00 €/mq** di superficie per le aree residenziali e **105,00 €/mq** di superficie per quelle produttive/industriali.

2. VALORIZZAZIONE PER L'ANNO 2010

L'adozione della metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce anche un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'ICI, pertanto con le informazioni raccolte nella presente sono state elaborate le tabelle con i valori di riferimento per l'anno 2010.

A tale proposito, si tiene a precisare ulteriormente quanto segue:

- l'art.2, comma 1 lettera b) del D.Lgs.504 definisce: "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. ...OMISSIS".

- l'art.5 comma 5 del D.Lgs.504 definisce quanto segue: “per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”.

La metodologia proposta prevede quindi che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP_{mq} , individuati i parametri relativi all'indice urbanistico I_1 , alla destinazione urbanistica I_2 , alla modalità attuativa di intervento prevista I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di limitazione I_4 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in €/mq 180,00 per le aree residenziali e in €/mq 105,00 per quelle produttive/industriali si calcola:

ValoreVenaleArea (€) = 180,00 €/mq X SUP_{mq} X I_1 X I_2 X I_3 X I_4 (aree residenziali)

ValoreVenaleArea (€) = 105,00 €/mq X SUP_{mq} X I_1 X I_2 X I_3 X I_4 (aree prod./ comm.)

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale (vedi LR.12/05).

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

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

Anno 2010

aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale
aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva

180,00 € /mq.

105,00 € /mq.

Potenzialità edificatoria I₁ RESIDENZIALE E PRODUTTIVA-INDUSTRIALE

RANGE VALORI If fondiari (mc/mq)	INDICE I ₁	RANGE VALORI Itz territoriali (mc/mq)
< 0,40	0,70	-
≥ 0,40 ≤ 0,45	0,75	-
> 0,45 ≤ 0,90	0,80	0,50
> 0,90 ≤ 1,00	0,90	-
> 1,00 ≤ 1,20	1,00	-
> 1,20 ≤ 1,40	1,05	-
> 1,40	1,10	> 1,00

Indice di destinazione d'uso I₂

Zona	Residenziale I ₂	Produttivo/Commerciale I ₂
Agricola	0.17	0.29
Servizi Pubblici	0.56	0.95



Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I₃

Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente I ₃
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A., Concessione edilizia diretta - interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti		0.50
Aree da urbanizzare, Permesso di costruire/D.I.A., Concessione edilizia diretta		1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione Piani Particolareggiati - RESIDENZIALI (<u>rispetto alla Superficie Fondiaria</u>)	Convenzionato (urbanizzato)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione Piani Particolareggiati - RESIDENZIALI (<u>rispetto alla Superficie Fondiaria</u>)	Adottato - Non convenzionato	0,75
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati - RESIDENZIALI (<u>rispetto alla Superficie Territoriale St</u>)	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60
Piani di Lottizzazione artigianali, industriali e commerciali (<u>rispetto alla Superficie Fondiaria</u>)	Convenzionato (urbanizzato)	0,72
Piani di lottizzazione artigianali, industriali e commerciali (<u>rispetto alla Superficie Fondiaria</u>)	Adottato - Non convenzionato	0,43
Piani di lottizzazione artigianali, industriali e commerciali (<u>rispetto alla Superficie Territoriale St</u>)	Non convenzionato (non urbanizzato)	0,41
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P.	Convenzionato (urbanizzato)	0,78
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P.	Adottato - Non convenzionato	0,45
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P.	Non convenzionato (non urbanizzato)	0,26
Piani per Edilizia Economica e Popolare	Convenzionato (urbanizzato)	1.20
Piani per Edilizia Economica e Popolare	Adottato - Non convenzionato	0,70
Piani per Edilizia Economica e Popolare	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.40
Ambito di Trasformazione previsto da P.G.T.	Non adottato Non convenzionato	0.30

Riduzioni per situazioni particolari I₄

INDICE	Riduzioni I ₄
Vincoli di destinazione d'uso aree agricole	0.15
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0.30
Vincolo di inalienabilità per zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo	0,50
Zone P.E.E.P.	0,80
Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico, storico, ambientale...	1,20
Oneri per lavori di adattamento terreno Presenza servitù Vicinanza elettrodotti Limiti-vincoli di specie Lotti interclusi	da definire caso per caso
Ambiti di perequazione e compensazione	da definire caso per caso (*)

(*) Tale indice “di compensazione - previsto dal P.G.T.” (che può comportare incremento o decremento del valore) verrà preso in considerazione e valutato caso per caso, in sede di attribuzione del valore medio delle aree edificabili. L'indice in questione è infatti legato all'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica negli Ambiti di Trasformazione e riqualificazione.



ALLEGATO 2: RIEPILOGO VALORI AREE EDIFICABILI

Classe	Descrizione		2010 € / mq
	Zona di P.G.T.	Modalità attuativa	
Br	ambito di recupero dei nuclei storici	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	99,00
		Permesso di Costruire/DIA	198,00
		Piano di Recupero convenzionato	198,00
Bc	residenziale consolidato	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	99,00
		Permesso di Costruire/DIA	198,00
Pc	produttivo consolidato	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	57,75
		Permesso di Costruire/DIA	115,50
SC	istruzione primaria attrezz. di interesse comune parcheggi...	valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE RESIDENZIALE	30,00
		valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE PRODUTTIVA	30,00
E1 - E2 dest. Resid.	agricola agricola di salvaguardia	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	2,30
		Concessione edilizia/DIA	4,59
E1 - E2 dest. Prod.	agricola agricola di salvaguardia	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	2,28
		Concessione edilizia/DIA	4,57
Tm (Itz=0,50)	ambito di trasformazione residenziale da Prg attuati/in attuazione	Piani attuativi - non convenz. - in ADT	25,92
		Piani attuativi - convenzionato (urbanizz.)	144,00
		Piani attuativi - non convenzionato (non urbanizzato)	86,40
		Piani attuativi - adottato - non convenzionato	108,00
Tm (Itz=1,00)	ambito di trasformazione residenziale da Prg attuati/in attuazione/nuovi	Piani attuativi - non convenz. - in ADT	35,64
		Piani attuativi - convenzionato (urbanizzato)	198,00
		Piani attuativi - non convenzionato (non urbanizzato)	118,80
		Piani attuativi - adottato - non convenzionato	148,50
Tp (Itz=3,00)	ambito di trasformazione produttivo da Prg attuati/in attuazione/nuovi	Piani attuativi - non convenz. - in ADT	14,21
		Piani attuativi - convenzionato (urbanizzato)	83,16
		Piani attuativi - non convenzionato (non urbanizzato)	47,36
		Piani attuativi - adottato - non convenzionato	49,67

Si precisa che i valori di riferimento sopra riportati non esauriscono tutti i casi possibili: è opportuno che, per ogni zona esaminata, vengano comunque applicati ai valori medi di riferimento, gli indici citati nella perizia di stima.