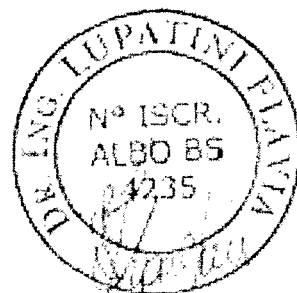




**COMUNE DI TELGATE**  
**Provincia di Bergamo**

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

**ANNO 2011**



## 1. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Dall'analisi dell'andamento del mercato immobiliare bergamasco presentata nel "Report dell'Osservatorio previsionale FIAIP Bergamo 2010" si rileva che:

*"le compravendite immobiliari fanno registrare un andamento medio dei prezzi in calo del 7% per il residenziali. I valori si attestano invece al -10% per il commerciale, -13,33% per il segmento direzionale e -12,78% per i capannoni, segno di ancor scarsa vivacità del settore terziario e produttivo, che tuttavia sta recuperando posizioni rispetto alla stasi totale del 2009.*

*Si tratta di segmenti direttamente influenzati dalla congiuntura economica ancora critica seppur in lento miglioramento., che determina una stagnazione della domanda (...)"*.

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 Telgate, 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 7% rispetto all'anno precedente per il residenziale, e del 12% per il commerciale: pari a **167,50 €/mq** di superficie per le aree residenziali e **113,00 €/mq** di superficie per quelle produttive/industriali.

## 2. VALORIZZAZIONE PER L'ANNO 2011

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 2011.

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 167,50 per le aree residenziali e in €/mq 113,00 per quelle produttive/industriali si calcola:

**ValoreVenaleArea (€) = 167,50 €/mq X  $SUP_{mq}$  X  $I_1$  X  $I_2$  X  $I_3$  X  $I_4$  (aree residenziali)**

**ValoreVenaleArea (€) = 113,00 €/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 2011

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

167,50 € /mq.

113,00 € /mq.

### Potenzialità edificatoria $I_1$ RESIDENZIALE E PRODUTTIVA-INDUSTRIALE

RANGE VALORI Residenziale Ru fondiari (mq/mq)	INDICE $I_1$	RANGE VALORI Residenziale Ru territoriali (mq/mq)
< 0,30	0,35	-
$\geq 0,30 \leq 0,35$	0,85	-
> 0,35 $\leq$ 0,40	1,00	-
> 0,40 $\leq$ 0,50	1,05	0,35
> 0,50 $\leq$ 0,60	1,10	-
> 0,60 $\leq$ 0,80	1,15	0,70
$\geq 0,80$	1,20	-

RANGE VALORI Produttiva Isfr fondiari (mq/mq)	INDICE $I_1$	RANGE VALORI Produttiva Isfr territoriali (mq/mq)
< 0,30	0,40	-
$\geq 0,30 \leq 0,35$	0,90	-
> 0,35 $\leq$ 0,40	0,95	-
> 0,40 $\leq$ 0,50	1,00	-
> 0,50 $\leq$ 0,60	1,05	0,40
> 0,60 $\leq$ 0,80	1,10	0,50
$\geq 0,80$	1,15	-

### Indice di destinazione d'uso $I_2$

Zona	Residenziale $I_2$	Produttivo/Commerciale $I_2$
Agricola	0.27	0.40
Servizi Pubblici	0.62	0.92

Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I<sub>3</sub>

Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente I <sub>3</sub>
Aree da urbanizzare, Permesso di costruire/D.I.A., Concessione edilizia diretta - interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti		0.70
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A., Concessione edilizia diretta		1
Aree urbanizzate, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione Piani Particolareggiati (rispetto alla Superficie Fondiaria)	Convenzionato (urbanizzato)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione Piani Particolareggiati (rispetto alla Superficie Fondiaria)	Convenzionato (non urbanizzato)	0.90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati (rispetto alla Superficie Territoriale St)	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60
Piano Insedimenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare	Convenzionato (urbanizzato)	0.90
Piano Insedimenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare	Convenzionato (non urbanizzato)	0.80
Piano Insedimenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60

Riduzioni per situazioni particolari I<sub>4</sub>

INDICE	Riduzioni I <sub>4</sub>
Vincoli di destinazione d'uso aree agricole	0.10
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0.25
Vincolo di inalienabilità per zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo	0,50
Aree in zone P.E.E.P.	0,80
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,90
Presenza di servitù	0,80
Vicinanza ad elettrodotti	0,90
Lotti interclusi, aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza	0,60
Presenza di limiti/vincoli di specie	0,20
Ristrutturazione residenziale (intesa come Volume eccedente l'ampliamento)	0,85 *

N.B.

In Caso si ristrutturazione in zona residenziale si applica un indice pari a 0,85 rispetto al valore al metro cubo riportato nell'Allegato 2, mentre in caso di ristrutturazione in zona produttiva commerciale, il calcolo verrà effettuato in base alla Slp

## ALLEGATO 2: RIEPILOGO VALORI AREE EDIFICABILI

Classe	Descrizione		2011 € / mq
	Zona di P.R.G.	Modalità attuativa	
B1	contenimento allo stato di fatto	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	123,11
		Permesso di Costruire/DIA	175,88
		Piano di Recupero convenzionato	175,88
B2	contenimento allo stato di fatto con impianto urb. confermato	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	123,11
		Permesso di Costruire/DIA	175,88
B3	zone di completamento	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	99,66
		Permesso di Costruire/DIA	142,38
B4	zone di completamento con impianto urb. confermato	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	99,66
		Permesso di Costruire/DIA	142,38
C1	zona di espansione e nuovo impianto	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	123,11
		Permesso di Costruire/DIA	175,88
		Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)	105,53
		Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)	158,29
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)	175,88
		P.E.E.P. - non convenzionato (non urbanizz.)	84,42
		P.E.E.P. - convenzionato (non urbanizz.)	112,56
B6	complessi produttivi esistenti e confermati	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	79,10
		Permesso di Costruire/DIA	113,00
B7	zone per insediamenti produttivi di completamento	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	79,10
		Permesso di Costruire/DIA	113,00
B8	ambiti produttivi con rilevanza ai fini della compatibilità ambient.	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	83,06
		Concessione edilizia/DIA	118,65
D1	zone per insediamenti produttivi di espansione	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	87,01
		Concessione edilizia/DIA	124,30
		Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)	74,58
		Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)	111,87
D2	aree per attrezzature di deposito industriale commerciale e terziario	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	87,01
		Permesso di Costruire/DIA	124,30
D3	zone produttive commerciali	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	83,06
		Concessione edilizia/DIA	118,65
SP	istruzione primaria attrezz. di interesse comune parcheggi...	valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE RESIDENZIALE	25,96
		valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE PRODUTTIVA	25,99
E1 - E2 dest. Resid.	agricola agricola di salvaguardia	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	3,17
		Concessione edilizia/DIA	4,52
E1 - E2 dest. Prod.	agricola agricola di salvaguardia	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	3,16
		Concessione edilizia/DIA	4,52

Per la **zona in centro storico**, nei casi di interventi di recupero ovvero Piani di Recupero, nei casi di **ristrutturazione in zone residenziali**, parametrizzando le potenzialità edificatorie di zone residenziali di completamento equivalenti e sulla base dei risultati desunti dalla valutazione oggetto della presente relazione di stima, vengono fissati i seguenti valori unici al metro cubo, (ai quali dovranno applicarsi eventualmente i parametri l<sub>4</sub>):

Valori unici al mc	Anno 2011
€ / mc	140,00

