



COMUNE DI CIVIDATE AL PIANO

Provincia di Bergamo

**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE
DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL' APPLICAZIONE
DELL' IMPOSTA UNICA COMUNALE**

AGGIORNAMENTO PER L'ANNO 2019

PERIZIA REDATTA DALL' ARCH. ROBERTO ZAMPOLERI



COMUNE DI CIVIDATE AL PIANO

Provincia di Bergamo

**VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI APPLICATIVI
DELL' IMPOSTA UNICA COMUNALE**

DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

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

Il mercato indica per l'annualità 2018 un andamento dei prezzi medi in diminuzione del 20% rispetto all'anno precedente per il residenziale, commerciale, produttivo e per gli uffici ;

Si tratta di valori 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 campioni di informazioni elaborate e raccolte da Tecnici progettisti del luogo e da Agenti immobiliari, il campione che è stato considerato è rappresentativo dell'area urbana bergamasca. Se analizziamo la realtà del mercato immobiliare del Comune di Civate al Piano , ha vissuto una fase di stasi particolarmente accentuata, sia per il residenziale che per il produttivo, commerciale-direzionale. Alla luce di ciò, risulta opportuno fissare un prezzo base medio diminuito del 20% rispetto ai precedenti anni pari a 144,00 €/mq di superficie per le aree residenziali e diminuita del 30% pari a 73,50 €/mq di superficie per quelle produttive/industriali/commerciali/uffici.

L'adozione della metodologia proposta della presente da parte del Comune costituisce anche un riferimento per il cittadino chiamato a versare la I.U.C. pertanto con le informazioni raccolte nella presente sono state elaborate le tabelle con i valori di riferimento per l'anno 2018

A tal 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 alla possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.
- 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, dell'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.

- l'art. 5 comma 6 del D.Lgs 504 definisce quanto segue : " in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, 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".

VALORIZZAZIONE PER L'ANNO 2019

La metodologia proposta prevede quindi che il contribuente applicando dei parametri definiti possa calcolare un valore venale indicativo di un area fabbricabile. Avendo quindi un area con dimensioni pari a SUPmq, individuati i parametri relativi all'indice urbanistico I1, alla destinazione urbanistica I2, alla modalità attuativa di intervento prevista I3, ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di limitazione I4, sapendo che il valore di riferimento è fissato in €/mq 144,00 per le aree residenziali e in €/mq 73,50 per quelle produttive/industriali si calcola:

Valore Venale Area (€) = 144,00 €/mq x SUPmq X I1 X I2 X I3 X I4 (aree residenziali)

Valore Venale Area (€) = 73,50 €/mq x SUPmq X I1 X I2 X I3 X I4 (aree prod/comm)

Valore Venale Centro storico (Br) = 115,00 €/mq X I2 X I3 X I4

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 L.R. 12/2005 s.m.i).

POTENZIALITÀ EDIFICATORIA I₁ RESIDENZIALE E PRODUTTIVA-INDUSTRIALE

RANGE VALORI I_f fondiari (mc/mq)	INDICE I₁	RANGE VALORI I_{tz} 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 ≤ 1,20	1,00	-
> 1,20	1,05	-

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I₂

ZONA	RESIDENZIALE I₂	PRODUTTIVO/COMMERCIALE I₂
AGRICOLA	0.17	0.29
SERVIZI PUBBLICI	0.56	0.95

INDICE DI STADIO URBANISTICO DEI PIANI ATTUATIVI D'USO I₃

MODALITA' DI ATTUAZIONE	STATO	COEFFICIENTE I₃
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/DIA, Concessione edilizia diretta – interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti		0.50
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/DIA, Concessione edilizia diretta		1
Aree urbanizzate con, Piani attuativi – piani di lottizzazione, Piani particolareggiati – RESIDENZIALI (rispetto alla superficie fondiaria)	CONVENZIONATO (Urbanizzato)	1
Aree da urbanizzare, Piani attuativi – piani di lottizzazione, Piani particolareggiati – RESIDENZIALI (rispetto alla superficie fondiaria)	Convenzionato Non urbanizzato	0.90
Aree da urbanizzare, Piani attuativi – piani di lottizzazione, Piani particolareggiati – RESIDENZIALI (rispetto superficie territoriale St)	Non convenzionato (non urbanizzato)	0.60
Piani di lottizzazione artigianali, industriali e commerciali (rispetto alla superficie fondiaria)	Convenzionato (urbanizzato)	0.90
Piani di lottizzazione artigianali, industriali e commerciali (rispetto alla superficie fondiaria)	Convenzionato Non urbanizzato	0.80
Piani di lottizzazione artigianali, industriali e commerciali (rispetto alla superficie territoriale St)	Non convenzionato (non urbanizzato)	0.50
Piani per Insediamenti Produttivi PIP	Convenzionato (urbanizzato)	0.78
Piani per Insediamenti Produttivi PIP	Convenzionato Non urbanizzato	0.65
Piani per Insediamenti Produttivi PIP	Non convenzionato (non urbanizzato)	0.26
Piani per Edilizia Economica Popolare	Convenzionato (urbanizzato)	1.20
Piani per Edilizia Economica Popolare	Convenzionato Non urbanizzato	0.70
Piani per Edilizia Economica Popolare	Non convenzionato (non urbanizzato)	0.40
Ambito di trasformazione previsto da PGT residenziale	Non adottato (non convenzionato)	0.20
Ambito di trasformazione previsto da PGT produttivo	Non adottato (non convenzionato)	0,15

INDICE	COEFFICIENTE I₄
Vincoli di destinazione d'uso aree agricole	0.15
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0.30
Vincolo di inalienabilità per zone PIP e PEEP per gli anni di durata del vincolo	0.50
Zone PEEP	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 (*)

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