

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI ICI E IN ADEGUAMENTO AL P.G.T. ADOTTATO .

Il nuovo PGT adottato individua le aree fabbricabili di cui trattasi con simbologia e denominazioni diverse rispetto a quanto stabilito dal PRG vigente.

Essendoci una correlazione fra le zone omogenee del PRG vigente e gli ambiti di aree edificabili individuati dal P.G.T.adottato, necessita definire i valori di riferimento delle aree ricadenti nei nuovi ambiti territoriali .

I criteri e la metodologia di calcolo per la determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'I.C.I rimangono sostanzialmente gli stessi definiti per l'anno 2005.

Si ritiene opportuno elencare di seguito l'analogia fra le aree individuate dai due strumenti urbanistici:

RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO	
P.R.G. VIGENTE ZONE URBANISTICHE	P.G.T. ADOTTATO AMBITI TERRITORIALI
B1 = RESIDENZIALE DI CONTENIMENTO B5 = RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE DI FONDOVALLE
B2 = RESIDENZIALE DI CONTENIMENTO IN ZONA DI RILEVANZA AMBIENTALE. B6 = RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO IN ZONE DI RILEVANZA AMBIENTALE	SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE DI VERSANTE
C1 = RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (PL) P.P.1 – P.P.2. = PIANI PARTICOLAREGGIATI B4 = PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI VIGENTI	PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI VIGENTI
PCC = PERMESSO COSTRUIRE CONVENZIONATO.	PCC = PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
D1 = PRODUTTIVO DI CONTENIMENTO	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI.
D2 = PIANI ATTUATIVI CONFERMATI D3 = PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO (PL)	PIANI ATTUATIVI VIGENTI PRODUTTIVI, INDUSTRIALI, COMMERCIALI
	INSEDIAMENTI COMMERCIALI

PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELL'AREA.

Il valore medio dell'area **Va** sarà determinato sulla base dei seguenti parametri:

- **S** = superficie fondiaria o territoriale dei lotti edificabili espressa in mq.
- **Df** = rapporto tra la SLP complessivamente edificabile e la superficie fondiaria, risultante dalla norme tecniche di attuazione del P.G.T. espressa in mq./mq.
- **Ic** = indice di conversione in SLP (applicabile solo negli insediamenti produttivi, artigianali , industriali e insediamenti commerciali)
- **Ic** = incidenza parti comuni
- **SNR** = incidenza superfici non residenziali
- **Ou** = incidenza oneri di urbanizzazione (applicabile nelle zone incluse negli insediamenti commerciali, e soggetti a P.C.C.)

- **Ia** = incidenza area
- **C** = coefficiente di zona (applicabili nelle zone incluse nel sistema insediativo residenziale di fondovalle e di versante e soggetti a P.C.C.)
- **V** = valore di un fabbricato in comune commercio al mq. di superficie lorda vendibile, espresso in €/mq.
- **Va**= valore venale dell'area

Per le aree ricadenti in zone destinate a Insediamenti produttivi, artigianali, industriali e Commerciali l'indice di utilizzazione fondiaria non è fissato dalle norme d'attuazione del P.G.T. e quindi per ricavare il valore convenzionale della superficie utile lorda e consentire il calcolo del valore dei terreni ricadenti nei piani di espansione si utilizzerà il coefficiente di conversione indicato per le varie zone.

Alle aree inserite in Insediamenti Commerciali e soggette a P.C.C. si applica il coefficiente correttivo relativo alle opere di urbanizzazione.

Si assumono i seguenti valori tratti dai valori definiti dall'osservatorio immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Bg e relativi all'anno 2008 semestre 2°.

FABBRICATI DESTINAZIONE RESIDENZIALE –	Valore medio	€/mq. 1722,00
FABBRICATI DESTINAZIONE COMMERCIALE – TURISTICO ALBERGHIERO DIREZIONALE E DI SERVIZIO	Valore medio	€/mq. 2100,00
FABBRICATI DESTINAZIONE PRODUTTIVA	Valore medio	€/mq. 903,00

Ia = incidenza del costo dell'area sulle quotazioni attribuite alle **nuove** costruzioni al termine della costruzione, si assumono i seguenti valore in considerazione dell'azzoneamento del P.G.T.

	Df	Ia
- SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE DI FONDOVALLE	0,35	0,18
- SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE DI VERSANTE	0,30	0,26
- INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI		0,16
- INSEDIAMENTI COMMERCIALI		0,15
- P.C.C (SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE DI FONDOVALLE)	0,35	0,18
- P.C.C.(SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE DI VERSANTE)	0,30	0,26

C = coefficiente di zona. Il territorio viene suddivise in zone territoriali definite in:

	Coef.
- Periferia (Bersaglio – Residence Salice escluso : Albergo Franini escluso – Fermata Castello escl.)	0,95
- Fermata Castello =	0,85
- Centro (vedi Allegato) =	1,00
- Frazione Piano =	0,90
- Frazione Branico =	0,98
- Frazione Qualino =	0,80
- Frazione Flaccanico =	0,75
- Frazione Ceratello =	0,70

Ic = indice di conversione

- 0,90 (Insediamenti produttivi, artigianali, industriali)
- 0,70 (Insediamenti commerciali)

Pc = incidenza parti comuni = 0,90

SNR = incidenza superfici non residenziali = 1,05

Ou = incidenza oneri di urbanizzazione = 0,90

FORMULA PER IL CALCOLO DEL VALORE

Il calcolo del valore dell'area si ottiene moltiplicando la seguente formula:

1) SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE DI FONDOVALLE

$$V_a = S \times 0,35 \times 1722,00 \times C \times 0,18 \times 0,90 \times 1,05$$

2) SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE DI VERSANTE

$$V_a = S \times 0,30 \times 1722,00 \times C \times 0,26 \times 0,90 \times 1,05$$

3) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI

$$V_a = S \times 0,90 \times 903,00 \times 0,16 \times 0,90$$

4) INSEDIAMENTI COMMERCIALI

$$V_a = S \times 0,70 \times 2100,00 \times C \times 0,15 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,05$$

5) P.C.C. (SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE DI FONDOVALLE)

$$V_a = S \times 0,35 \times 1722,00 \times C \times 0,18 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,05$$

6) P.C.C. (SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE DI VERSANTE)

$$V_a = S \times 0,30 \times 1722,00 \times C \times 0,26 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,05$$

7) PIANI ATTUATIVI PREVIGENTI (PRG 2005)

Per i piani attuativi vigenti residenziali si confermano i valori corrispondenti alle zone urbanistiche B4 del P.R.G. (previgente) relativi all'anno 2005 (€ . 57,30) incrementati dell'aumento ISTAT di 7,3% (giugno 2005- dicembre 2008)

Per i piani attuativi vigenti produttivi , industriali, commerciali i valori corrispondenti alle zone urbanistiche D2 del P.R.G. (previgente) relativi all'anno 2005 (€ . 57,30) incrementati dell'aumento ISTAT di 7,3 % (giugno 2005-dicembre 2008)

8) PIANI ATTUATIVI VIGENTI NEL P.G.T (ex PP1-PL2-PL3-PL6-PL7 – resid.) - (ex PL 1- PL2 - PL4 – produt.)

Si confermano i valori relativi all'anno 2005 incrementati dell'aumento ISTAT di 7,3% pertanto si applicheranno le seguenti formule :

- **destinazione residenziale:**

$$V_a = S \times 0,35 \times 1577,00 \times C \times 0,15 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,05$$

- **destinazione misto residenziale-commerciale direzionale** la superficie S dovrà essere rapportata alla superficie lorda di pavimento prevista nel piano attuativo per la singola destinazione d'uso mentre il parametro V da applicarsi è quello relativo alla singola destinazione d'uso:

$$S1 = \frac{S \times S1p1}{SLP} \quad \text{dove } S1p1 = \text{superficie lorda di pavimento residenziale}$$

$$SLP = \text{superficie lorda di pavimento complessiva realizzabile}$$

$$S2 = \frac{S \times S1p2}{SLP} \quad S1p2 = \text{superficie lorda di pavimento commerciale}$$

$$V_a = (S1 \times 1577,00 + S2 \times 1872,00) \times 0,35 \times C \times 0,15 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,05$$

Per le aree inserite nel **P.P.2** (vigente) il valore da attribuirsi sarà quello determinato per l'anno 2008 (€ . **38,04/mq.**).

Al termine dei lavori delle opere di urbanizzazione e comunque entro il termine stabilito nella convenzione delle aree oggetto dei piani attuativi vigenti, le superfici dei lotti derivanti e definiti nel P.L. saranno valutate in base ai valori definiti al punto **1, 2**

- destinazione produttiva:

$$V_a = S \times 0,65 \times 0,16 \times 0,90 \times 740,00$$

Al termine dei lavori delle opere di urbanizzazione e comunque entro il termine stabilito nella convenzione delle aree oggetto dei piani attuativi vigenti, le superfici dei lotti derivanti e definiti nel P.L. saranno valutate in base ai valori definiti al punto **3**.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE INDIVIDUATI DAL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T.

Con riferimento al parere di Giunta Comunale n. 1 del 26/05/2009 il valore da attribuire alle aree inserite negli ambiti di trasformazione è di €. 30/mq.

Alla presentazione del progetto del relativo piano attuativo e fino al termine dei lavori delle opere di urbanizzazione e comunque entro il termine stabilito nella convenzione si applicheranno i valori determinati nei seguenti modi:

- destinazione residenziale:

$$V_a = S \times 0,35 \times 1722,00 \times C \times 0,15 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,05$$

- destinazione misto residenziale-commerciale direzionale la superficie S dovrà essere rapportata alla superficie lorda di pavimento prevista nel piano attuativo per la singola destinazione d'uso mentre il parametro V da applicarsi è quello relativo alla singola destinazione d'uso:

$$S1 = \frac{S \times S_{lp1}}{SLP} \quad \text{dove } S_{lp1} = \text{superficie lorda di pavimento residenziale}$$

SLP = superficie lorda di pavimento complessiva realizzabile

$$S2 = \frac{S \times S_{lp2}}{SLP} \quad S_{lp2} = \text{superficie lorda di pavimento commerciale}$$

$$V_a = (S1 \times 1722,00 + S2 \times 2100,00) \times 0,35 \times C \times 0,15 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,05$$

Al termine dei lavori delle opere di urbanizzazione e comunque entro il termine stabilito nella convenzione delle aree oggetto dei piani attuativi vigenti, le superfici dei lotti derivanti e definiti nel P.L. saranno valutate in base ai valori definiti al punto **1, 2, 4**.

- destinazione produttiva:

$$V_a = S \times 0,65 \times 0,16 \times 0,90 \times 903,00$$

Al termine dei lavori delle opere di urbanizzazione e comunque entro il termine stabilito nella convenzione delle aree oggetto dei piani attuativi vigenti, le superfici dei lotti derivanti e definiti nel P.L. saranno valutate in base ai valori definiti al punto **3**.

VALORE DELLE AREE NEL SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO.

Si applicano le disposizioni contenute nella comunicazione del Responsabile di Area Edilizia Privata trasmessa all'Ufficio Tributi in data 27 maggio 2009 prot. n. 489 che qui di seguito si riportano:

Al fine della determinazione del valore da assegnare ad aree inserite in ambiti da assoggettare a "Sistema dei servizi di interesse pubblico esistenti e proposti" necessita verificare se l'area possiede i caratteri di edificabilità di fatto; ossia verificare se in zona siano già presenti, o comunque in fase di realizzazione, una o più delle opere di urbanizzazione primaria stabilite dalla legge.

Il valore, riferito alla "edificabilità di fatto", dovrà pertanto essere determinato utilizzando le metodologie riportate negli ambiti territoriali sopra esposti.

Sono escluse dalla determinazione del valore, le aree ubicate in ambiti che il "Piano delle Regole" individua come destinati all'agricoltura, di pregio ambientale, o non soggette a trasformazione urbanistica.

Nelle aree escluse il valore sarà determinato sulla base della tabella dei valori agricoli medi dei terreni redatta dalla Commissione Provinciale Espropri di Bergamo.

CASI PARTICOLARI

In caso di demolizione di fabbricato per la successiva ricostruzione e di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettera c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457 il valore dell'area è:

- a) per i fabbricati esistenti in centro storico: valore di riferimento delle aree inserite "Sistema Insediativo residenziale di fondovalle" applicata all'area di sedime del fabbricato oggetto dell'intervento e all'area di pertinenza.
- b) per i fabbricati esistenti in zone diverse da quelle edificabili: valore di riferimento delle aree inserite "Sistema Insediativo residenziale di fondovalle" **ridotta del 30%** applicata all'area di sedime del fabbricato oggetto dell'intervento e all'area di pertinenza.
- c) Per i fabbricati esistenti in zone edificabili quello corrispondente alla zona stessa.

Nel caso in cui l'intervento riguardi un fabbricato che si sviluppa su più piani l'area fabbricabile si determina rapportando la superficie delle unità immobiliari oggetto dell'intervento rispetto a quella delle unità immobiliari che compongono l'intero fabbricato. In caso di area esclusiva assegnata ad ogni unità immobiliare l'area fabbricabile sarà determinata come sopra comprendendo anche l'area esclusiva.

- In caso di cessione di volumetria o SIp il valore dell'area posseduta dal soggetto cedente diminuisce in proporzione alla quota trasferita mentre aumenta in modo corrispondente il valore dell'area posseduta dal soggetto cessionario.

RIDUZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI IN PRESENZA DI PARTICOLARI SITUAZIONI OGGETTIVE O ELEMENTI DI CRITICITA'.

AREE DI PERTINENZA.

Il terreno, libero da edificazione, circostante un edificio, costituito anche da più particelle confinanti e possedute, ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 504/92, dagli stessi soggetti passivi titolari anche del fabbricato, viene considerato area di pertinenza, non assoggettabile ad autonoma imposizione se vengono rispettati i seguenti criteri e condizioni:

1. *Il terreno libero da edificazione sia contiguo al fabbricato;*
2. *Permangono un'omogenea destinazione d'uso del terreno circostante l'edificio con la destinazione d'uso dell'edificio medesimo e una effettiva volontà dei soggetti passivi a conferma della finalità di destinazione, quali elementi in grado di dimostrare che l'area è durevolmente al servizio e accessoria al fabbricato.*
3. *Il fabbricato non sia inagibile, inabitabile e di fatto non utilizzato.*

I contribuenti dovranno fornire all'Ufficio Tributi gli elementi idonei a comprovare l'effettiva destinazione dell'area a servizio od ornamento del fabbricato (es. giardino recintato in tutt'uno con il fabbricato, esistenza di piantumazioni significative) e dichiarare di voler mantenere in modo durevole la suddetta destinazione.

Nel caso in cui l'area venga successivamente utilizzata a scopo edificatorio, ceduta autonomamente a terzi ovvero nell'ipotesi di cessione di volumetria, si provvederà a recuperare il tributo per tutte le annualità accertabili. A tal fine l'Ufficio Tecnico è tenuto a richiedere, prima del rilascio del permesso a costruire o dell'esecutività della DIA, la dimostrazione dell'avvenuto versamento dell'ICI negli anni precedenti, dandone contestuale comunicazione all'Ufficio Tributi.

RIDUZIONI

- a) Per le aree edificabili in base agli strumenti urbanistici, ma non fabbricabili a causa di situazioni particolari oggettive (servitù di elettrodotto, fognatura e metanodotto, ecc) i valori sono ridotti del **40%**.
- b) Per le aree edificabili penalizzate per la presenza di altre servitù prediali pubbliche e private i valori sono ridotti del **20%**.
- c) Per le aree sulle quali l'edificazione è possibile esclusivamente mediante accorpamento con aree di proprietari diversi e confinanti, i valori sopra indicati sono ridotti del **30%**.
- d) Per le aree aventi una superficie complessiva inferiore a mq. 350 e con caratteristiche geometriche del lotto che non consentono l'accorpamento di terreni confinanti, i valori sono ridotti del **50%**.
- e) Per le aree che pur avendo una superficie complessiva superiore a mq. 350 ma con caratteristiche geometriche del lotto che non consentono la realizzazione di una unità abitativa e dove non sia possibile accorpare terreni confinanti, i valori sono ridotti del **40%**.
- f) Per le aree aventi una superficie inferiore a mq. 50 non si applica alcun valore.
- g) Per le aree con pendenza superiore al 30 % i valori sono ridotti del **10%**.

- h) Per la presenza di falda affiorante i valori sono ridotti del **30%**.
- i) Il valore delle aree ricadenti nella classe 4 dello studio geologico del PGT e nelle zone 4fluvR4/a – 4fluR4/b della fascia “C” di progetto PAI sono ridotte del **100%** qualora non sia possibile urbanisticamente cedere la SIp. Nel caso in cui l’edificazione sia consentita mediante accorpamento con aree di proprietà diverse e/o cessione di SIp il valore è ridotto del **30%**.

N.B. Le percentuali di riduzione non sono cumulabili tra loro.

In sede di accertamento il contribuente dovrà dimostrare, mediante atti o documentazione tecnica, la sussistenza degli elementi richiesti per l’applicazione delle riduzioni relative ai punti a) b), mentre le riduzioni di cui ai punti c) d) e) f) g) h) i) dovranno essere comprovate, mediante perizia tecnica asseverata da tecnico idoneo che attesti le particolari condizioni penalizzanti per l’edificazione.

Costa Volpino 28/05/2009.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Gelinda Cerea)