



**Comune di Villongo**  
Provincia di Bergamo

**Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale  
N. 58 del 18/04/2024**

**OGGETTO: PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL' IMPOSTA MUNICIPALE UNICA RELATIVA AL COMUNE DI VILONGO (BG). AGGIORNAMENTO 2024.**

L'anno **2024**, addì **diciotto** del mese di **Aprile** si è riunito sotto la presidenza del **Sindaco Micheli Francesco** la Giunta Comunale, convocata per la data odierna alle ore **15:00**, nella sala delle adunanze **presso questa sede**; previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto la seduta ha avuto inizio.

<b>N.</b>	<b>COGNOME E NOME</b>	<b>PRESENTE</b>	<b>ASSENTE</b>
<b>1</b>	MICHELI FRANCESCO	<b>si</b>	
<b>2</b>	CADEI MICHELA LETIZIA	<b>si</b>	
<b>3</b>	VIGANI GIUSEPPE	<b>si</b>	
<b>4</b>	COMETTI CESARE	<b>si</b>	
<b>5</b>	QUARESMINI CRISTINA	<b>si</b>	

Totale presenti 5 Totale assenti 0

Partecipa **Il Segretario Comunale Dott.ssa Carmen Modafferi**.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a trattare l'argomento di cui in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

**VISTO** l'art. 1 della L. 160 del 27/12/2019, ed in particolare:

- comma 738 "a decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'[articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147](#), è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783";
- comma 741 "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 agrosilvo-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";
- comma 746 "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, n. 380](#), 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";

**RICHIAMATA** la delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 30 luglio 2020 avente per oggetto: "Approvazione regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (Imu 2020" ed in particolare l'art. 9 c. 7-8-9 "Base imponibile" e l'art. 5 "Definizione di area fabbricabile";

### **RICHIAMATI:**

- l'art. 2, lettera b) del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i. il quale prevede che "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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed 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";
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i., il quale dispone che "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”;

- l'art. 5, comma 6, del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i.: “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 e' costituita dal valore dell'area, la quale e' 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 e' comunque utilizzato”;

**CONSTATATO** che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

**ATTESO** che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

**VISTI** gli articoli 3,23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n.212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

**TENUTO CONTO** della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 D.Lgs. 446/1997 per cui i Comuni “possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti”;

**RAVVISATA** la necessità di determinare i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica onde orientare l'attività di controllo dell'ufficio tributi, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare;

**RICHIAMATA** la propria deliberazione n. 7 del 14.03.2019 avente ad oggetto: “PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI - AI SENSI DEL D.LGS. 446/1997, ART. 59 E DEL D.LGS. 504/1992 AGGIORNAMENTO 2019.”;

**RICHIAMATA** altresì, la determinazione del Responsabile del Servizio Tributi n. 473 in data 7.12.2020, avente per oggetto: “APPALTO SERVIZIO “GESTIONE ORDINARIA IMU E SUA EVOLUZIONE NORMATIVE, ACCERTAMENTI IMU E TASI, PEREQUAZIONE CATASTALE, COMPARTICIPAZIONE PER L'INVIO DELLE SEGNALAZIONI QUALIFICATE ALL' AGENZIA DELLE ENTRATE” PER IL PERIODO 01/11/2020 - 31/10/2023 ESPERITA CON IL CRITERIO DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA MEDIANTE UTILIZZO DELLA PIATTAFORMA DI E\_PROCUREMENT SINTEL. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA EFFICACE E IMPEGNO DI SPESA. CPV 72322000-8 CIG 8457708170.”, con la quale si è affidato alla società Cooperativa

Sociale RST "Rete Sociale tributi" con sede in Via per Rovato 35 in 25046 Cazzago San Martino (BS) - Iscritta al n. A219505 dell'Albo Regionale delle cooperative sociali della Lombardia al n. 794 B e all'Albo Nazionale dei Concessionari al numero 176, tenuto presso il Ministero delle Finanze ex art. 53, comma 1, del D. Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, C.F./P.IVA 03412870986 anche l'incarico del servizio di revisione e adeguamento del valore delle aree edificabili a fini IMU finalizzato all'accertamento del valore venale di riferimento in comune commercio delle aree edificabili;

**VISTA** la Relazione conclusiva in formato digitale redatta dai suddetti professionisti avente per oggetto "Perizia di Stima per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU relativa al comune di Villongo";

**RITENUTO** di condividere detti valori di riferimento delle aree edificabili che verranno utilizzati dall'Ufficio competente per l'attività di accertamento ai fini I.M.U. durante la fase di controllo elaborata sulla base dei criteri indicati nella Relazione conclusiva sopra richiamata (Allegato sub A e sub B) che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, fermo restando che tali valori, in alcuni casi, potranno subire delle variazioni, secondo quanto stabilito dall'art. 5, del D.Lgs. n.504/92;

**RIBADITO** che i valori sopra indicati svolgono una funzione orientativa e non sono vincolanti né per il contribuente e nemmeno per l'attività di accertamento dell'Ente, che dovrà fare riferimento a stime puntuali volte a individuare in specifico il valore venale dell'area, tenendo conto di atti notarili, denunce di successione perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali;

**CONSIDERATO** che in base alla vigente giurisprudenza ormai consolidata la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzione idonea a costituire - anche con portata retroattiva - un indice di valutazione per l'Amministrazione con funzione analoga per gli studi di settore, poiché non si tratta di una inammissibile applicazione retroattiva della norma ma bensì della determinazione presuntiva di un valore economico di mercato riferibile ad un determinato arco temporale, ancorché antecedente alla emanazione dell'atto deliberativo (cfr. Cass. n. 13567 del 30.05.2017, Cass. n. 21154/2016, Cass. n. 15461/2010);

**RICHIAMATO** il Regolamento IMU approvato con Delibera del Consiglio comunale n° 5 del 30/7/2020;

**RICHIAMATE** le deliberazioni:

- del Consiglio Comunale n. 51 e n. 52 in data 20.12.2023, esecutive ai sensi di legge, con le quali sono stati approvati il e la relativa Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) relativo al periodo 2024-2026 ed il Bilancio di Previsione Finanziario 2024-2026, redatto in termini di competenza e di cassa secondo lo schema di cui al D.Lgs. n. 118/2011;
- della Giunta Comunale n. 1 in data 09.01.2024, esecutiva ai sensi di legge, con la quale si è approvato il Piano Esecutivo di Gestione per il triennio 2024-2026;

**VISTO** il D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

**ACQUISITI** sulla proposta di deliberazione i prescritti pareri di regolarità tecnica e tecnico-contabile, allegati quali parti integranti dell'atto, previsti dagli articoli 49, comma 1 e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

Con voti unanimi favorevoli, espressi nella forma di legge;

**DELIBERA**

1. di prendere atto della Relazione redatta dalla professionista Arch. Elisa Garosio, della società Cooperativa Sociale RST "Rete Sociale tributi" con sede in Via per Rovato 35 in 25046 Cazzago San Martino (BS) - Iscritta al n. A219505 dell'Albo Regionale delle cooperative sociali della Lombardia al n. 794 B e all'Albo Nazionale dei Concessionari al numero 176, tenuto presso il Ministero delle Finanze ex art. 53, comma 1, del D. Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, C.F./P.IVA 03412870986;
2. di approvare, i valori di riferimento delle aree edificabili, così come calcolati e valutati nella Relazione conclusiva di cui sopra "Stima del valore venale delle aree fabbricabili ai fini I.M.U." unitamente alla "Tabella riassuntiva dei valori ai fini IMU", allegati al presente provvedimento (Allegato sub A e sub B) che formano parte integrante e sostanziale, tali valori dovranno essere utilizzati dall'Ufficio Tributi competente nella fase di verifica e controllo dell'Imposta IMU, fermo restando quanto stabilito dall'art. 5, del D.Lgs. n.504/92;
3. di considerare congruo il valore dell'area edificabile che è stato dichiarato dal soggetto passivo, o in base al quale il soggetto passivo ha versato l'imposta, se non inferiore al valore imponibile determinato in base alla perizia approvata;
4. di considerare i valori calcolati sulla base della perizia di stima allegata quali valori di autolimitazione del potere di accertamento ai sensi dell'art. 1 comma 777 lettera d) L. 160/2019 per l'anno corrente;
5. di trasmettere copia della presente deliberazione ai capigruppo consiliari in esecuzione del disposto dell'art.125 del D.L.gs.n. 267/2000;
6. di pubblicare la presente (D.Lgs. n. 33/2013) nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" - sottosezione "Provvedimenti/Provvedimenti organi di indirizzo politico" - del sito web dell'Ente, contestualmente alla pubblicazione dello stesso all'Albo pretorio on line, in ottemperanza del D.Lgs. n. 33/2013;
7. di dichiarare la presente deliberazione, con separata votazione unanime e favorevole, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del Decreto Legislativo 18/8/2000, n. 267.

Oggetto : PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL' IMPOSTA MUNICIPALE UNICA RELATIVA AL COMUNE DI VILLONGO (BG). AGGIORNAMENTO 2024.

---

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Villongo, li 11/04/2024

Il Responsabile dell'Area  
F.to Maura Bertuletti

---

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA**

Si esprime parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Villongo, li 11/04/2024

Il Responsabile dell'Area  
F.to Maura Bertuletti

---

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
F.to Micheli Francesco

Il Segretario Comunale  
F.to Dott.ssa Carmen Modafferi

---

### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

---

Della suesesa deliberazione, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi e comunicata ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

li, ____/2024	Il Segretario Comunale F.to Dott.ssa Carmen Modafferi
---------------	--

---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- Sarà affissa all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal \_\_\_\_/2024 al \_\_\_\_/05/2024, come prescritto dall'art. 134, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, senza reclami.

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000

li, \_\_\_\_/2024

Il Segretario Comunale  
F.to Dott.ssa Carmen Modafferi

---

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo  
06/05/2024

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Carmen Modafferi



PERIZIA DI STIMA  
PER LA DETERMINAZIONE  
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI  
AI FINI DELL'APPLICAZIONE  
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA  
RELATIVA AL  
COMUNE DI VILLONGO (BG)

ai sensi del c.5, art.5 del D.Lgs.504/92

ora lettera d) c.741, art.1, L.160/2019

Aggiornamento 2024



## INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 3
3. Andamento del mercato immobiliare	Pag. 5
4. Applicazione degli indici	Pag. 6

### **Allegati:**

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

## 1. PREMESSA

Con riferimento alla “Perizia di stima per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell’applicazione dell’imposta municipale unica relativa al comune di Villongo per l’anno 2023”, approvata con delibera di Giunta Comunale n.70 del 28/04/2023, in cui si illustravano i metodi per la definizione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili del Comune di Villongo, la presente si propone di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale per l’annualità 2024, per zone omogenee delle aree edificabili previste dal Piano del Governo del Territorio approvato con D.C.C. n.1 del 26/02/2008 e successive varianti.

2°) definire in modo sostanziale i criteri per l’attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull’area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all’indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

## 2. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle Norme di Attuazione (Art.3 e Art.14):

### 1. SUPERFICIE TERRITORIALE St

È la superficie complessiva di un’area perimetrata dal Piano delle Regole sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e infrastrutture, delle zone verdi, pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade.

### 2. SUPERFICIE ZONALE Sz

È la superficie totale di un’area campeggiata nella tavola del Piano da segno uniforme, comprendente le aree per l’urbanizzazione primaria e secondaria.

### 3. SUPERFICIE FONDIARIA Sf

È la superficie netta del lotto edificabile, ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

### 4. DENSITA’ DI FABBRICAZIONE

È il rapporto tra un volume edificabile e la superficie alla quale esso è attribuito. Si esprime in mc/mq. Essa può essere così individuata:

- Densità territoriale (Dt) – È il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile e la superficie territoriale dell’area soggetta ad intervento unitario.

- Densità zonale (Dz) – È il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile e la superficie zonale.
- Densità fondiaria (Df) – È il rapporto tra la volumetria attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto ovvero il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile in un'operazione di intervento unitario e la superficie dell'area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria o secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

#### 5. RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (Rc)

È il rapporto misurato in percentuale tra l'area copertura e l'intera area del lotto.

#### 6. RAPPORTO DI UTILIZZAZIONE (Ru)

È il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile.

#### 7. SUPERFICIE RESIDENZIALE COMPLESSIVA (Src)

È la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali.

#### 8. INDICE DI SFRUTTAMENTO (Isfr)

È il rapporto tra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

Il Piano di Governo del Territorio si attua a mezzo di interventi diretti (Permesso di Costruire, Permesso di Costruire Convenzionato, Denuncia di Inizio Attività) o indiretti (Piani Particolareggiati di esecuzione, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Programmi Integrati di intervento, Piani per Insediamenti Produttivi, Piani di Lottizzazione Convenzionata, Piani di Recupero).

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.G.T, dalle seguenti Zone Omogenee:

Comparti Urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio/bassa
Comparti Urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a piccole unità monofamiliari o plurifamiliari
Comparti Urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti
Comparti Urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a schiera
Ambiti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati
Insediamenti sparsi prevalentemente residenziali in ambito collinare
Verde privato a valenza ambientale
Aree libere utilizzabili a fini edificatori
Aree oggetto di previsioni insediative consolidate
Lotti a volumetria definita
Tessuti insediativi polifunzionali confermati
Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati e di completamento
Complessi produttivi in ambiti di sensibilità paesistica soggetti a disciplina di riqualificazione
Ambiti di riqualificazione urbana a fini residenziali

Ambiti soggetti a piani di recupero
Ambiti soggetti a programmazione integrata
Ambiti di Trasformazione residenziale
Ambiti di Trasformazione produttiva
Sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti

### 3. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Citando un'indagine Fimaa-Confcommercio riguardo al Mercato immobiliare residenziale, riferito al terzo quadrimestre 2023, gli italiani riprendono a pianificare l'acquisto della casa. Il numero delle persone interessate a comprare un'abitazione nel giro di un anno cresce del 13,8% spinte sia dall'andamento del mercato delle locazioni, che dal minor costo del tasso di interesse sui mutui. Una serie di fattori, ripresi anche dall'ISTAT nel report di gennaio sulla Fiducia dei Consumatori e Imprese, confermano in particolare che la diminuzione dei tassi di interesse sui mutui restituiscano linfa alla fiducia dei consumatori.

Per quanto riguarda le vendite, gli associati Fimaa ribadiscono che il mercato nel corso del 2023 ha attraversato una fase di transizione, ma il sentiment sull'ultimo quadrimestre mette in luce un miglioramento.

I dati forniti dall'Agenzia delle Entrate infatti evidenziano che nei primi nove mesi dell'anno le vendite sono calate dell'11,8% ma, stando alle rilevazioni degli associati Fimaa, il divario nell'arco dell'intero anno si è ridotto al 10,6%.

I prezzi delle abitazioni in generale registrano un aumento dell'1,8% grazie soprattutto alla spinta delle abitazioni nuove (che a ottobre 2023, secondo l'Istat, hanno registrato un +8%).

Per quanto riguarda le previsioni 2024, le opinioni sono divergenti. Il 45,2% ritiene che il numero di transazioni diminuirà, (percentuale in riduzione rispetto alla analisi passate). Le aspettative di stabilità (38,7%) e di aumento (16%) crescono, mentre la maggioranza (65,1%) ritiene che i prezzi rimarranno stabili. Per quanto riguarda la domanda di abitazioni, il 45,1% prevede stabilità, il 27% si attende un miglioramento, e una percentuale simile prevede un peggioramento.

Secondo l'Osservatorio immobiliare, nel 2024 proseguirà il rallentamento delle vendite, iniziate nel secondo semestre del 2023 e, contestualmente, si noterà un progressivo abbassamento dei prezzi, con un ribasso medio che si aggirerà intorno all'8%. Ci si aspetta una graduale ripresa degli investimenti, forse non nel primo semestre del 2024, ma sicuramente nel secondo cominceremo a vedere i frutti di questa ripresa.

Il mercato immobiliare lombardo continua a evidenziare una carenza di offerta, con canoni di locazione in aumento anche a causa dell'inflazione elevata. Uno scenario che però potrebbe variare nei prossimi mesi, secondo l'Ufficio Studi di Tecnocasa, che ha analizzato il mercato immobiliare della Lombardia.

Per quanto riguarda la provincia di Bergamo si osserva un andamento coerente e un aumento del 2,66% del costo al metro quadro, nel residenziale, rispetto sempre al dicembre 2022 mentre Villongo vede una diminuzione del 8,10% rispetto a gennaio 2023.

A seguito di queste considerazioni, operando un confronto tra i dati, è possibile individuare un valore per le aree edificabili a destinazione residenziale pari a 136,60 €/mq e 115,60€/mq per le aree produttive.

#### 4. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Confermando la matrice della perizia deliberata nel corso del 2023 e considerando i valori aggiornati al 2024, 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 dalla presente da parte del Comune costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU; 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<sub>mq</sub>, individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I<sub>1</sub>, alla destinazione urbanistica prevista I<sub>2</sub>, alla modalità attuativa I<sub>3</sub>, ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I<sub>4</sub>, alla zona territoriale I<sub>5</sub>, sapendo che il valore di riferimento è fissato in 136,60€/mq per le aree residenziali e in 115,60€/mq per quelle produttive si calcola:

$$\text{Valore Venale Area residenziale (€)} = 136,60 \text{ €/mq} \times \text{SUP}_{\text{mq}} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_5$$

$$\text{Valore Venale Area produttiva (€)} = 115,60 \text{ €/mq} \times \text{SUP}_{\text{mq}} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_5$$

Si riportano di seguito i parametri in uso, che in alcuni casi sono stati rimodulati anche a seguito di considerazioni di carattere oggettivo.

##### INDICE PER POTENZIALITA' EDIFICATORIA I<sub>1</sub>

Considerato che l'edificazione residenziale viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato il Rapporto di Utilizzazione (Ru) e la Densità territoriale (Dt).

Pertanto, si identificano nelle tabelle seguenti i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Zona Omogenea, disciplinate dal Piano delle Regole o dal Documento di Piano:

<b>Residenziale</b>	<b>Indice I<sub>1</sub></b>
Ru ≤ 0,20	0,80
0,20 < Ru ≤ 0,40	0,95
0,40 < Ru ≤ 0,45	1,00*
0,45 < Ru ≤ 0,55	1,05
Ru > 0,55	1,10
<b>Residenziale</b>	<b>Indice I<sub>1</sub></b>
Dt ≤ 0,70	1,00
Dt > 0,70	1,05

Considerato che l'edificazione nelle zone produttive viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice di Sfruttamento (Isfr), la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

Produttivo e Terziario	Indice I <sub>1</sub>
Isfr < 0,50	0,90
Isfr ≥ 0,50	1,00*

\*Per le Aree a destinazione "Servizi" viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00

### **INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I<sub>2</sub>**

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, per le aree agricole e per le aree a destinazione servizi.

Zone	Indice I <sub>2</sub> Agricola		Indice I <sub>2</sub> Servizi	
	Residenziale	Produttiva	Residenziale	Produttiva
Zone agricole	0,04 (terreni orto-floro-viviastici)	0,20 (allevamenti bovini)	----	
	0,02 (altri terreni agricoli)	0,10 (allevamenti avicoli)	----	
	----	0,25 (serre)	----	
Zone servizi	----		----	0,20 0,40
Ambito collinare	----		0,15	----

Nel caso delle zone agricole la superficie fondiaria utile per la determinazione del valore venale in comune commercio è la superficie soggetta a vincolo agricolo, 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 I<sub>3</sub>**

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 relativo alla modalità di esecuzione degli interventi, con particolare riguardo allo stadio urbanistico in cui è giunto il procedimento attuativo.

<b>Strumenti di attuazione</b>	<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Parametro urbanistico interessato</b>	<b>Indice I<sub>3</sub></b>
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento – Ambiti di Trasformazione	Convenzionato Urbanizzato	Superficie fondiaria	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento – Ambiti di Trasformazione	Convenzionato Non urbanizzato	Superficie fondiaria	0,80
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento – Ambiti di Trasformazione	Non Convenzionato Non urbanizzato	Superficie territoriale	0,45

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

#### **INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I<sub>4</sub>**

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione 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 esaustivo 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, muri contro terra) viene introdotto un indice **I<sub>4</sub>=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.5 c.6 D.Lgs.504/92) per le quali viene considerata la volumetria dell'immobile parametrata all'Indice di edificabilità dell'Ambito del PGT corrispondente.

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 adesione/accertamento 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 Villongo le fasce di prezzo delle quotazioni immobiliari suddivise per zone omogenee, sulla base di valutazioni di carattere morfologico, paesaggistico e insediativo, si ritiene opportuno suddividere l'intero territorio in due macrozone rappresentative della realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali. Particolare attenzione viene posta per la Località Montecchio, a sud del territorio comunale, per la sua posizione di prestigio.

È possibile individuare le diverse zone territoriali considerando i fogli catastali in esse comprese:

Zona Territoriale Centro: foglio 105, 106parte, 204parte, 206

Zona Territoriale Collinare: foglio 101, 102, 103parte, 104, 201, 202, 203, 204parte, 205

Zona Territoriale Montecchio: foglio 105parte, 107, 206parte

Zona Territoriale		Indice $I_5$
Zona Territoriale <b>Centro</b>	■	1,00
Zona Territoriale <b>Collinare</b>	■	0,85
Zona Territoriale <b>Montecchio</b>	■	1,20





## ULTERIORI CASI PARTICOLARI SU FABBRICATI ESISTENTI

In riferimento all'art. 5 comma 6 del citato D.Lgs. 504/92 che stabilisce che, "in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 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'art. 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", si considerano i seguenti parametri:

	Anno d'imposta	Valore €/mc
<b>Piani di Recupero, zone di Tessuto Storico Consolidato, interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo</b> (co.6, art.5 D.Lgs.504/92)	Anno 2024	101,20€/mc

<b>Indice I4</b> Tessuti Storici Consolidati e zone di pregio*	<b>Indice I5</b> zone territoriali	
1,10	Centro	1,00
	Collinare	0,85
	Montecchio	1,20

\* ad es. Fabbricati di interesse storico-artistico, ville d'epoca etc...

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.

F.to Elisa Garosio Architetta



## ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Anno 2024      aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale  
 aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva

136,60 €/mq.  
 115,60 €/mq.

### Indice di Potenzialità Edificatoria I<sub>1</sub>

Residenziale	Indice I <sub>1</sub>	Produttivo e Terziario	Indice I <sub>1</sub>
Ru ≤ 0,20	0,80	Isfr < 0,50	0,90
0,20 < Ru ≤ 0,40	0,95	Isfr ≥ 0,50	1,00
0,40 < Ru ≤ 0,45	1,00		
0,45 < Ru ≤ 0,55	1,05		
Ru > 0,55	1,10		

Dt ≤ 0,60	1,00
Dt > 0,60	1,05

### Indice di destinazione d'uso I<sub>2</sub>

Zone	Indice I <sub>2</sub> Agricola		Indice I <sub>2</sub> Servizi	
	Residenziale	Produttiva	Residenziale	Produttiva
Zone agricole	0,04 (terreni orto-floro-viviastici)	0,20 (allevamenti bovini)	----	
	0,02 (altri terreni agricoli)	0,10 (allevamenti avicoli)	----	
	----	0,25 (serre)	----	
Zone servizi	----		----	0,20 0,40
Ambito collinare	----		0,15	----

### Indice di stadio urbanistico I<sub>3</sub>

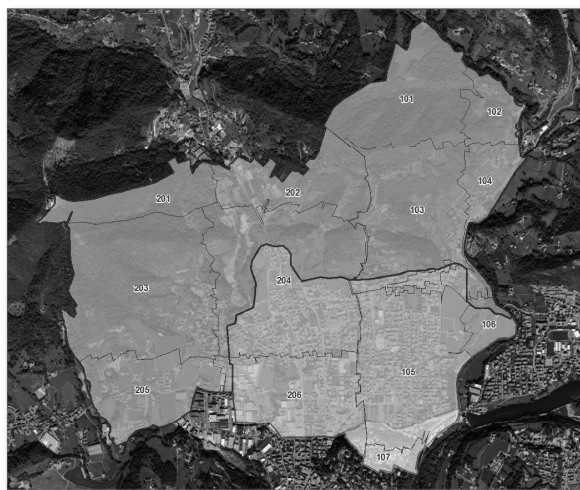
Strumenti di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I <sub>3</sub>
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento – Ambiti di Trasformazione	Convenzionato Urbanizzato	Superficie fondiaria	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento – Ambiti di Trasformazione	Convenzionato Non urbanizzato	Superficie fondiaria	0,80
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento – Ambiti di Trasformazione	Non Convenzionato Non urbanizzato	Superficie territoriale	0,45

#### Indice per situazioni particolari I<sub>4</sub>

Situazioni particolari	Indice I <sub>4</sub>
Oneri per lavori di adattamento terreno e/o palificazioni	0,80
Bonifiche del terreno	0,70 ÷ 0,90
Proiezione verticale di elettrodotti	0,80
Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,75
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza (in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo)	0,60 ÷ 0,90

#### Indice per Zona Territoriale di appartenenza I<sub>5</sub>

Zona Territoriale	Indice I <sub>5</sub>
Zona Territoriale <b>Centro</b>	1,00
Zona Territoriale <b>Collinare</b>	0,85
Zona Territoriale <b>Montecchio</b>	1,20



#### Ulteriori casi particolari su fabbricati esistenti

	Anno d'imposta	Valore €/mc
<b>Piani di Recupero, zone di Tessuto Storico Consolidato, interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo</b> (co.6, art.5 D.Lgs.504/92)	Anno 2024	101,20€/mc

Indice I <sub>4</sub> Tessuti Storici Consolidati e zone di pregio*	Indice I <sub>5</sub> zone territoriali	
1,10	Centro	1,00
	Collinare	0,85
	Montecchio	1,20

\* ad es. Fabbricati di interesse storico-artistico, ville d'epoca etc...