



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE
DELLE AREE EDIFICABILI
RELATIVE AL COMUNE DI TERNO D'ISOLA - (BG)



Marzo 2012

INDICE

1. Determinazione del valore base di riferimento	Pag. 3
2. Scopo analisi valutativa	Pag. 4
3. Inquadramento generale	Pag. 4
4. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 5
5. Criteri di valutazione	Pag. 6
6. Valorizzazione per l'anno 2012 e conclusioni	Pag. 7

Allegati:

• Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento	Pag. 8
• Allegato 2: riepilogo valori aree edificabili	Pag. 10

1. DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2012, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Con l'art. 59 del D.Lgs 446/97 il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta (comunale sugli immobili) sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso". Il comune di Terno d'Isola ha recepito il sopracitato Decreto Legislativo emanando il "Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili" approvato con Delibera C.C. n. 93 del 25/10/2004, successivamente modificato con D.C.C. n. 92 del 24/10/2005 e con D.C.C. n. 9 del 31/03/2008.

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio all'1 gennaio dell'anno d'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. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche 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.

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.”

Il primo atto da parte del Comune con il quale si è provveduto alla valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili risale all'anno 2000 con D.C.C. n. 52 del 15/05/2000, valori rideterminati con successive Delibere C.C. per gli anni seguenti.

La finalità di tali determinazioni è di individuare dei valori indicativi di riferimento per l'esercizio delle funzioni di accertamento nei casi in cui il valore dichiarato risulti inferiore a quello indicato.

2. SCOPO ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto e delle precedenti deliberazioni, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno degli strumenti urbanistici generali del Comune di Terno d'Isola (vigente nell'anno 2012).

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- 1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Terno d'Isola (BG) adottato con d.C.C. 51 del 09/11/2011 e attualmente non approvato;
- 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.

3. INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di Terno d'Isola appartiene alla Provincia di Bergamo ed è situato nella parte centrale del territorio denominato dell'Isola in quanto compreso tra i fiumi Adda e Brembo.

Il territorio confina: a nord con i Comuni di Sotto il Monte e Mapello, a ovest con i Comuni di

Carvico e Calusco d'Adda, ad est con il Comune di Bonate Sopra e a sud con i Comuni di Medolago e Chignolo d'Isola.

Il territorio Comunale occupa un'area di 399 ettari, in buona parte pianeggiante e a tratti modulata da terrazzamenti naturali, compresa tra la quota di m. 221 e m. 261 s.l.m.

A seguito della trasformazione urbanistica, il tessuto urbano, costituito inizialmente dai due nuclei storici (Terno e Castegnate) e da limitate altre aree residenziali che gradualmente hanno inglobato l'edificazione sparsa a carattere rurale di origine storica, ha subito un notevole consolidamento ed una espansione che si è attestata lungo le principali direttrici di collegamento: la ferrovia a nord che taglia il territorio in direzione est-ovest, ed i collegamenti viari per Calusco, Bonate e Chignolo.

Gli insediamenti produttivi appaiono ben separati dalle aree residenziali e funzionalmente distinti in due diverse zone: mentre i primi insediamenti degli anni '70 si sono localizzati a nord-est del centro abitato lungo la ferrovia Bergamo-Milano, le più recenti espansioni produttive si sono insediate a nord-ovest del territorio comunale lungo le direttrici per Calusco-Medolago e Carvico-Sotto il Monte.

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.G.T. e nelle N.T.A:

- Art. 9 Tessuto Storico Architettonico di Conservazione Urbanistica - SA
- Art. 10 Tessuto Residenziale Consolidato - RC
- Art. 11 Verde Privato - VP
- Art. 12 Tessuto Produttivo Consolidato - PC
- Art. 13 Tessuto Urbano Marginale e Tessuto Agricolo Periurbano - TUM - TAP
- Art. 14 Tessuto Agricolo di Conservazione - TAC
- Art. 14bis Tessuto di Interesse Naturalistico - IN
- Ambiti di Trasformazione
 - Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU)
 - Ambiti di Riqualficazione Urbana (ARU)
 - Ambiti di Trasformazione dei Servizi (ATS)
 - Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP)

5. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato”, con riferimento all’attualità e al metro quadro di SIp realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Terno d’Isola, al fine di determinare la base imponibile per l’applicazione dell’Imposta Municipale Propria (I.M.U./I.M.P.). Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n°209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di “area fabbricabile” ai fini del calcolo dell’imponibile I.C.I. (ora I.M.U/I.M.P) per tali immobili:

- che l’edificabilità non è subordinata all’esistenza di piani particolareggiati, ma all’inserimento nel Piano di Governo del Territorio;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d’incertezza più o meno ampi sull’effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell’area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l’immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nell’ambito di Trasformazione, inserimento nel P.G.T..

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un’area, si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell’anno d’imposta;
- nella stima si deve tenere conto:
 1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 2. dell’indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell’area;
 3. della destinazione d’uso consentita;
 4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 5. dello stadio cui l’iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
 6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree produttive/industriali sono due mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i due casi: verrà determinato un valore medio venale al metro quadrato di SIp per le aree residenziali e un valore venale medio al metro quadrato di SIp per le aree produttive/industriali.

6. VALORIZZAZIONE PER L'ANNO 2012 E CONCLUSIONI

L'adozione della metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce anche un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'I.M.U./I.M.P., pertanto con le informazioni raccolte sono state elaborate le tabelle con i valori di riferimento per l'anno 2012.

La metodologia proposta prevede quindi che chiunque, applicando dei parametri definiti, possa calcolare un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a Superficie SLP_{mq} , individuati i parametri relativi alla destinazione urbanistica I_1 , alla modalità attuativa di intervento prevista I_2 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di limitazione I_3 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in €/mq di Slp 465,00 per le aree residenziali e in €/mq di Slp 163,00 per quelle produttive/industriali si calcola:

$$\text{ValoreVenaleArea (€)} = 465,00 \text{ €/mq} \times SLP \times I_1 \times I_2 \times I_3 \text{ (aree residenziali)}$$

$$\text{ValoreVenaleArea (€)} = 163,00 \text{ €/mq} \times SLP_{mq} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \text{ (aree prod./comm.)}$$

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.

Considerato che il Comune di Terno d'Isola si è dotato per l'anno 2010 di perizia estimativa per la determinazione dei valori delle aree edificabili (D.G.C. n. 74 del 24/04/2010) ai fini dell'accertamento e che le procedure adottate ai fini del calcolo restano valide anche per gli anni successivi, l'analisi valutativa per l'anno 2012 si è focalizzata sull'effettivo andamento del mercato immobiliare in Terno d'Isola ed in genere nella provincia di Bergamo addivenendo alle seguenti conclusioni che individuano il più probabile valore commerciale per zone omogenee inserite nello strumento urbanistico vigente.

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

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

anno 2012 aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale 465,00 € /mq di Sip

aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva 163,00 € /mq di Sip

Indice di destinazione d'uso I₁

Zona	Residenziali	Produttivo/Commerciale
Servizi Pubblici ATS	0,56	0,95

Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'Uso I₂

Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente I ₂
Aree Urbanizzate, Permesso di Costruire/DIA, Concessione Edilizia Diretta - interventi di ricostruzione <u>previa demolizione di fabbricati esistenti (da applicare alla sola area di sedime del fabbricato da demolire)</u>	Modalità attuativa unica	0,50
Aree Urbanizzate, Permesso di Costruire/DIA, Concessione Edilizia Diretta	Modalità attuativa unica	1
Ambiti di trasformazione ATU - ARU - ATP	Adottato Convenzionato Urbanizzato	1
Ambiti di trasformazione ATU - ARU - ATP	Adottato Convenzionato Non urbanizzato	0,90
Ambiti di trasformazione ATU - ARU - ATP	Adottato Non convenzionato Non urbanizzato	0,70
Ambiti di trasformazione ATU - ARU - ATP	Non adottato Non convenzionato Non Urbanizzato	0,30
Periodo di Salvaguardia ^(*)	Modalità attuativa unica	0,15

Riduzioni per situazioni particolari I₃

Indice	Riduzioni I ₄
Vincoli di destinazione d'uso aree Agricole ^(**2)	0,75
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0,30
Vincoli 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 di elevato pregio architettonico, storico, ambientale,...	1,20
Oneri per lavori di adattamento terreno	da valutare caso per caso
Presenza di servitu'	
Vicinanza elettrodotti / ferrovia	
Limiti, vincoli di specie	
Lotti interclusi	
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza	0,20
In caso di ristrutturazione residenziale	0,85

^(*) Fino alla definitiva efficacia degli atti di P.G.T., coincidente con la pubblicazione sul B.U.R.L. ai sensi del comma 11, art. 13 della L.R. 12/05, si applicano le misure di salvaguardia per gli interventi oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività, che risultassero in contrasto con le previsioni degli atti medesimi. Per questo motivo, per il periodo in cui tali misure verranno applicate e solo per le aree coinvolte nelle disposizioni citate, si applica l'indice indicato.

^(**) Nel caso delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile a partire dalla data della richiesta del Permesso di Costruire sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso della ristrutturazione. N.B. Il valore di riferimento si applica in base alla destinazione dell'intervento che si va a realizzare: intervento urbanistico che riguarda una destinazione prevalentemente residenziale o intervento urbanistico riguardante una destinazione prevalentemente produttiva-commerciale.

Per quanto riguarda i Piani Attuativi Vigenti (PAV) e i Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC) i valori da applicare sono da calcolare sulla base della Slp edificabile e dei valori e degli indici sopra indicati, facendo riferimento alla destinazione d'uso, allo stadio attuativo e alle eventuali riduzioni.

ALLEGATO 2: RIEPILOGO VALORI AREE EDIFICABILI

Descrizione		2012		
Zone PGT	Modalità attuativa	€ / mq di SLP	€ / mq di SLP RESIDENZIALE	€/mq di SLP PRODUTTIVO COMMERCIALE
SA				
Tessuto Residenziale	Permesso di costruire/DIA previa demolizione totale		232,50	
Consolidato	Permesso di costruire/DIA		465,00	
RC				
Tessuto Residenziale	Permesso di costruire/DIA previa demolizione totale		232,50	
Consolidato	Permesso di costruire/DIA		465,00	
PC				
Tessuto Produttivo	Permesso di costruire/DIA previa demolizione totale			81,50
Consolidato	Permesso di costruire/DIA			163,00
ATU				
Ambiti di Trasformazione Urbana	ATU convenzionato urbanizzato		465,00	
	ATU convenzionato NON urbanizzato		418,50	
	ATU NON convenzionato NON urbanizzato		325,50	
	ATU NON ADOTTATO		139,50	
ARU PREVIA DEMOLIZIONE				
Ambiti di Riqualificazione Urbana	ARU convenzionato urbanizzato		232,50	
	ARU convenzionato NON urbanizzato		209,25	
	ARU NON convenzionato NON urbanizzato		162,75	
	ARU NON ADOTTATO		69,75	
ARU				
Ambiti di Riqualificazione Urbana	ARU convenzionato urbanizzato		465,00	
	ARU convenzionato NON urbanizzato		418,50	
	ARU NON convenzionato NON urbanizzato		325,50	
	ARU NON ADOTTATO		139,50	
ARU				
Ambiti di Trasformazione Produttiva	ARU convenzionato urbanizzato			163,00
	ARU convenzionato NON urbanizzato			146,70
	ARU NON convenzionato NON urbanizzato			114,10
	ARU NON ADOTTATO			48,90
ATS				
Ambiti di Trasformazione dei Servizi	valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE RESIDENZIALE	78,12		
	valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE PRODUTTIVA	132,53		
TAC				
Tessuto Agricolo di Conservazione	Concessione edilizia / DIA - DESTINAZIONE RESIDENZIALE		348,75	
	Concessione edilizia / DIA - DESTINAZIONE RESIDENZIALE previa demolizione		174,38	
	Concessione edilizia / DIA - DESTINAZIONE PRODUTTIVA			122,25
	Concessione edilizia / DIA - DESTINAZIONE PRODUTTIVA previa demolizione			61,13

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