



## CITTÀ DI ALMENNO SAN SALVATORE

Provincia di Bergamo

Piazza San Salvatore 11

☎ 035/6320211

C. F. 00533860169

Spett.le

**GIUNTA COMUNALE**

ALMENNO SAN SALVATORE (BG)

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEI VALORI VENALI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.M.U.**

### Premesse – Il Piano di Governo del Territorio

A seguito della pubblicazione sul BURL Serie avvisi e concorsi n.5 del 28.01.2026 del nuovo PGT del Comune di Almenno San Salvatore si rende necessario procedere alla valutazione delle aree edificabili secondo il nuovo tessuto urbanistico omogeneo.

### Identificazione delle dotazioni territoriali

Alla luce di quanto sopra premesso ed in ottemperanza alla suddivisione territoriale dettata dalle NTA e dalle relative Tavole si riportano le seguenti tabelle riassuntive elencanti le capacità edificatorie di ogni ambito estratte dalle NTA del PDR del PGT vigente del Comune di Almenno San Salvatore.

### DEFINIZIONE CAPACITA' EDIFICATORIE

#### Sistema della residenza

AMBITI	INDICE FONDIRIO	SUP. COPERTA	ALTEZZA MASSIMA
Tessuto residenziale frangia di collina -R1	0,30 mq/ma	25%	7,00 m
Tessuto residenziale e frangia di pianura-R2	0,40 mq/mq	30%	8,00 m
PR1 – Via Pitentino – Via Papa Giovanni XXIII	Consolidato allo stato di fatto		
PR2 – Via Garibaldi – Via Adamello – Via Monte Ortigara	0,30 mq/mq	40%	8,00 m
PR3 – Via Pitentino	+10% legittimata	esistente	esistente
PR4 – Via Garibaldi –Via Monte Ortigara	0,40 mq/mq	40	10,00 m

PR5 – Via Toscanini / Via Madonna del Castello	Esistente e legittimata + 30%	Esistente	8,00 m
ATR1	ST 4988,00 mq 0,20 mq/mq	nn	7,50 m
ATR 2	Sf 4.243,00 mq 0,15 mq/mq	nn	7,50 m
ATR 3	Sf 4.072,00 mq 0,20 mq/mq	nn	7,50 m

### Sistema delle attività economiche

Tessuto produttivo consolidato – P1	0,80 mq SLP/ mq SF	70%	10,00 m
Tessuto produttivo consolidato – P2	Consolidato allo stato di fatto		
Tessuto consolidato per attività commerciali	Consolidato allo stato di fatto		
Ambiti di servizio alla viabilità	30% della ST	n.p.	n.p.
Zona soggetta a normativa speciale SPEC1	1800 mq SL max	n.p.	9,00 mt

### QUADRO NORMATIVO E DEFINIZIONE DEI VALORI INDICATIVI

Ai sensi dell'art. 5, comma 5, del Dlgs. n. 504/92 per le aree fabbricabili, il valore, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, 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.

Tale norma non è stata abrogata dalla norma istitutiva dell'IMU.

**Si precisa inoltre che per “area di pertinenza”, non soggetta al pagamento dell'IMU, si intendono tutte quelle aree, contigue e senza soluzione di continuità, che hanno contribuito nel progetto assentito dall'Ufficio Tecnico Comunale al calcolo del Volume o della Slp.**

**In mancanza di tale dato non dichiarato dal contribuente, l'Ufficio preposto considera di pertinenza la superficie dichiarata ai fini tassa/tariffa rifiuti o catastali, divisa per l'indice del diritto edificatorio e l'indice del carico urbanistico ammissibile identificati per la zona.**

Il Comune ha la possibilità di 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 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 valore dell'area edificabile derivante da un **alloggio in corso di costruzione e/o accatastato in categoria “F”** viene così determinato:



## CITTÀ DI ALMENNO SAN SALVATORE

Provincia di Bergamo

Piazza San Salvatore 11

☎ 035/6320211

C. F. 00533860169

- In caso di edificio in ambito privo di rapporto di utilizzazione dovrà essere calcolato attraverso il prodotto del valore venale della relativa area omogenea assimilato al valore relativo alla zona "tessuto consolidato frangia di collina" per volume del fabbricato al lordo delle murature perimetrali;
- In caso di edificio in ambito con rapporto di utilizzazione dovrà essere calcolato rapportando la slp/volume dell'alloggio al lordo delle murature perimetrali al rapporto di utilizzazione e successivamente moltiplicato per il valore corrispondente al relativo ambito urbano.

**Si precisa che valori determinati non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, ma carattere di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi**, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori diversi, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.

L'Imposta Municipale Propria è dovuta per le aree fabbricabili utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. (art. 36 D.L n. 223/2006, coordinato con la Legge di conversione n. 248/2006).

**Le valutazioni dei terreni da allegare alle dichiarazioni IMU dovranno essere quindi essere redatte puntualmente da ogni contribuente e considerate le complessità e diversificazioni di ogni terreno è consigliabile la previa consultazione di un Tecnico professionista abilitato.**

Per una migliore comprensione si redige comunque il sottostante schema dove vengono evidenziati i valori rapportati sia al metro cubo edificabile, sia al metro quadro di superficie territoriale, suddivisi per tipologia insediativa e per tipologia di area.

AMBITI	Valore €/mq
Tessuto residenziale frangia di collina - R1	110,00 €/mq
Tessuto residenziale e frangia di pianura - R2	150,00 €/mq
Aree soggette a Piani attuativi e permessi di costruire convenzionati approvati e/o in corso di attuazione	60% del Valore R1/R2

PR2 – Via Garibaldi – Via Adamello – Via Monte Ortigara	170,00 €/mq
PR3 – Via Pitentino	170,00 €/mq
PR4 – Via Garibaldi – Via Monte Ortigara	170,00 €/mq
PR5 – Via Toscanini / Via Madonna del Castello	60,00 €/mq
ATR1 – Via Manzoni	55,00 €/mq
ATR 2 – Via Adamello	45,00 €/mq
ATR 3 – Via Ponte Noca	55,00 €/mq
Tessuto produttivo consolidato – P1	170,00 €/mq
Tessuto produttivo consolidato – P2	40,00 €/mq
Tessuto consolidato per attività commerciali	170,00 €/mq
Ambiti di servizio alla viabilità	50,00 €/mq
Zona soggetta a normativa speciale SPEC1	100,00 €/mq

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE 3°  
GESTIONE DEL TERRITORIO**

*Geom. Rinaldi Giancarlo*

*"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa"*