



CITTÀ DI ALMENNO SAN SALVATORE

Provincia di Bergamo

☎ 035/6320211

Piazza San Salvatore 11

C. F. 00533860169

SETTORE 3 – GESTIONE DEL TERRITORIO

VALUTAZIONE DEL VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE

PREMESSA

Oggetto della presente valutazione è la definizione del probabile valore venale unitario (al mq) dei diritti edificatori espressi dalle aree, precisando che il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione in parte oggettivi e in parte rapportati alla situazione attuale che pertanto può non coincidere con il valore di mercato specifico.

Il valore sarà definito medio territoriale per le zone “residenziali” e conseguentemente riparametrato secondo quanto indicato dall’art.5 delle NTA del Piano dei Servizi per le zone “commerciali” e “produttive”;

Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori sono definiti dall’art.6 delle Nta del Piano delle Regole e dall’art.5 delle Nta del Piano dei servizi che qui si intendono integralmente richiamati.

CRITERI DI STIMA DEL VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI

Il valore è dato dalla differenza tra il valore che l’area avrebbe se fosse qualificata come edificabile e il valore della medesima area con la destinazione agricola.

MODELLO ESTIMATIVO

Le metodologie finalizzate alla valutazione del valore delle aree edificabili non avvengono esclusivamente attraverso il procedimento analitico del valore di trasformazione, ma anche attraverso un procedimento sintetico. In particolare, la prassi riconosce una procedura che rapporta il valore di stima delle aree fabbricabili urbane al prezzo di mercato delle possibili costruzioni e la valutazione dell’incidenza al suolo del prezzo di mercato dell’intero edificio.

Definito il valore dell’area edificabile, si procederà per sottrazione del valore agricolo.

ELEMENTI ESTIMATIVI BASILARI

Sviluppando la metodologia di valutazione del valore dei diritti edificatori sulla base del procedimento sintetico, gli elementi estimativi di base e le loro relazioni sono costituiti da:

1. il valore di mercato dei beni immobili;
2. il valore di mercato delle aree edificabili;
3. il parametro relativo all’incidenza dell’aera;
4. il parametro di correzione dovuto all’incidenza dei costi urbanistici.

Valori Immobiliari

A fine di poter individuare i valori di mercato di riferimento per gli immobili a destinazione residenziale, si è proceduto attraverso la consultazione dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall’Agenzia del Territorio.

L’Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. – è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. È di fatto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l’andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione.

Per il Comune di Almenno San Salvatore si sono rilevati per l’anno 2025/secondo trimestre, i seguenti dati:

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO

Comune: ALMENNO SAN SALVATORE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600	L	4,8	6,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1000	L	4,1	5,5	N
Box	NORMALE	550	770	L	2,4	3,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1150	1700	L	5,2	7,1	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Alla luce di quanto sopra e considerato lo stato del compendio immobiliare del Comune di Almeno San Salvatore, generalmente in buono stato di conservazione, si determina il valore medio (escluso i fabbricati adibiti a box) pari ad €/mq 1.433,33

Parametro "incidenza area"

Tale parametro esprime, in termini percentuali, quanto vale un'area edificabile in proporzione al valore dei beni immobili finiti.

L'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20 %

$$\text{€/mq } 1.433,33 \times 20\% = \text{€/mq } 286,67$$

Parametro di "correzione"

Il valore determinato al punto precedente viene poi corretto al fine di tenere conto dei costi dell'urbanizzazione e/o degli oneri derivanti dall'assoggettamento a convenzionamento e a pianificazione attuativa degli ambiti classificati dal PGT, quali aree che accoglieranno obbligatoriamente i diritti edificatori espressi;

Il parametro di correzione si ritiene individuabile nel valore dell'immobile come definito al precedente punto determinato dal rapporto percentuale fra il valore dell'immobile 1.433,33 €/mq e il costo determinato dall'Amministrazione comunale per la monetizzazione delle aree a standard.

Il valore medio delle monetizzazioni è desunto dai valori medi valutati ai fini IMU stabiliti ai sensi dell'art. 5, comma 5, del Dlgs. n. 504/92 e approvati con apposita deliberazione di Giunta Comunale. A tali valori, al fine di individuare il valore medio si è proceduto a ponderare i valori attraverso l'applicazione delle superfici omogenee.

AMBITI	Valore €/mq	Superficie totale in mq	valore totale in €
Tessuto residenziale frangia di collina - R1	110	436779	48 045 690,00 €
Tessuto residenziale e frangia di pianura - R2	170	429308	72 982 360,00 €
Aree soggette a Piani attuativi e permessi di costruire convenzionati approvati e/o in corso di attuazione	168	7538	1 266 384,00 €
Ambiti soggetti a piano di recupero	155	15345	2 378 475,00 €
ATR	50	12164	608 200,00 €
TOTALE		901134	125 281 109,00 €
VALORE DEFINITIVO PONDERATO			139,03 €/mq

$$139,03 \text{ €/mq} / 1.433,33 \text{ €/mq} \times 100 = 9,69 \%$$

$$\text{Valore corretto: } \text{€/mq } 244,34 - 9,69\% = \text{€/mq } 258,86$$

Valori Medi Aree Agricole

Si assume come valore agricolo medio il valore determinato ogni anno dalla Commissione Provinciale Espropri, articolato per regioni agrarie e tipologie di colture, e normato dall'art. 41 quarto comma del DPR 08.06.2001 n. 327.

L'ultimo dato elaborato è relativo all'anno 2026, si assume il valore riferito al seminativo arborato che riflette la realtà della maggior parte delle zone oggi soggette a edificazione e delle aree nelle quali ricadranno obbligatoriamente i diritti edificatori espressi dalle aree di proprietà pubblica. La regione agraria al quale soggiace il territorio del Comune di Almeno San Salvatore è la n.6 sub 1

Tipi di coltura	Reg. agr. n° 1	Reg. agr. n° 2	Reg. agr. n° 3	Reg. agr. n° 4	Reg. agr. n° 5	Reg. agr. n° 6		Reg. agr. n° 7		Reg. agr. n° 8	Reg. agr. n° 9		Reg. agr. n° 10	
	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	sub 1	sub 2	sub 1	sub 2	Euro/mq	sub 1	sub 2	sub 1	sub 2
						Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq		Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq
01) Seminativo	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	9,30	9,80	9,30	9,80	9,80	9,30	9,80	9,30	9,80
02) Seminativo arborato			8,50	8,50	8,50	9,30	9,80	9,30	9,80	9,80	9,30	9,80	9,30	9,80
03) Seminativo irriguo				9,05	9,05	10,85	11,65	10,85	11,65	11,65	10,85	11,65	10,85	11,65
04) Seminativo arborato irriguo						10,85	11,65	10,85	11,65	11,65	10,85	11,65	10,85	11,65
05) Prato	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	9,30	9,80	9,30	9,80	9,80	9,30	9,80	9,30	9,80
06) Prato arborato			8,50	8,50	8,50	9,30	9,80	9,30	9,80	9,80	9,30	9,80	9,30	9,80
07) Prato irriguo				9,05	9,05	10,85	11,65	10,85	11,65	11,65	10,85	11,65	10,85	11,65
08) Prato arborato irriguo								10,85	11,65		10,85	11,65	10,85	11,65
09) Prato a marcita											10,85	11,65	10,85	11,65
10) Colture orticole (1)					18,00	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25
11) Colture floreo-vivaistiche (1)		17,50	17,50	17,50	17,50	17,75	17,75	17,75	17,75	17,75	17,75	17,75	17,75	17,75
12) Vigneto			12,80	12,80	12,80	12,80	12,80	12,80	12,80	12,80	12,80	12,80	12,80	12,80
12-bis) Vigneto I.G.T.						15,90	15,90	15,90	15,90					
13) Vigneto D.O.C.						20,10	20,10	20,10	20,10					
13 bis) Vigneto D.O.G.C.						22,20	22,20	22,20	22,20					
14) Frutteto					12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70
15) Uliveto					8,60			8,60	8,60					
15-bis) Uliveto D.O.C.					12,70			12,70	12,70					
16) Castagno	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40					
17) Pioppeto										6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
18) Pascolo	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25					
19) Pascolo cespugliato				1,25	1,25									
20) Pascolo arborato			1,25	1,25	1,25									
21) Incolto produttivo	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85							
22) Bosco ceduo	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15
23) Bosco misto	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15				
24) Bosco alto fusto	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,15	2,15	2,15	2,15					

Il valore di riferimento è pertanto 9,30 €/mq

Dai dati rilevati e valutati ai punti precedenti infine è possibile procedere alla stima del valore dei diritti edificatori come differenza tra il valore attualizzato e il valore agricolo medio.

VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI RESIDENZIALI

$$\text{€/mq } 258,86 - 9,30 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 249,56$$

Per definire il valore dei diritti edificatori negli ambiti "commerciale/terziario direzionale/ricettiva" e "produttiva" si fa riferimento a quanto descritto dall'art. 5 delle Nta del Piano dei servizi ovvero:

"...Allo scopo di equilibrare il vantaggio economico acquisito in relazione alle differenti destinazioni d'uso attribuite alle superfici generate attraverso il sistema di compensazione previsto dalla disciplina di PGT, le medesime SL generate sono riparametrate in rapporto alla destinazione principale dell'ambito territoriale di riferimento all'interno del quale le stesse vengono utilizzate. In particolare:

- 1 mq SL generata = 1 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale residenziale
- 1 mq SL generata = 0,70 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale commerciale/terziario direzionale/ricettiva
- 1 mq SL generata = 2,00 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale produttiva..."

Pertanto, si desume quanto segue

VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI COMMERCIALI/DIREZIONALE/RICETTIVI

$$\text{€/mq } \text{€ } 249,56 / 0,70 = \text{€/mq } 356,51$$

VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI PRODUTTIVI

$$\text{€/mq } \text{€ } 249,56 / 2,00 = \text{€/mq } 124,78$$

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 3

Geom. Giancarlo Rinaldi

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