



COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE

Provincia di Bergamo

☎ 035/6320211

Piazza San Salvatore 11

C. F. 00533860169

SETTORE 3 – GESTIONE DEL TERRITORIO

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

L'Amministrazione Comunale ha chiesto al sottoscritto Responsabile dell'Ufficio Tecnico l'aggiornamento dei valori venali dei terreni edificabili ai fini della determinazione dell'IMU attualmente definiti dalla Delibera di Giunta Comunale n. 89 del 05.08.2020.

Si è quindi impostata una ricerca ed analisi dei valori di mercato del Territorio di Almenno San Salvatore ed una comparazione dei valori ai fini IMU relativi ai Comuni limitrofi e assimilabili al territorio del Comune di Almenno San Salvatore, al fine di avere un quadro completo e corretto sulla base del quale è stata formulata la proposta dei nuovi valori di seguito riportati.

Per comparare i valori con quelli relativi ai comuni limitrofi ed assimilabili, si sono parametrizzati gli indici edificatori talvolta espressi al metro quadro e talvolta al metro cubo utilizzando un coefficiente di conversione pari ad un'altezza del piano di 3,00 metri.

Identificazione delle dotazioni territoriali

Alla luce di quanto sopra premesso ed in ottemperanza alla suddivisione territoriale dettata dalle Nta del Pdr e dalla relativa Tavola n. 01 PdR 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	CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE	SUP. COPERTA	ALTEZZA MASSIMA
Tessuto residenziale frangia di collina	0,30 mq/mq	25%	7,00 m
Tessuto residenziale e frangia di pianura	0,40 mq/mq	30%	8,00 m
Ambiti residenziali a tessuto saturo	Ampliamento del 10% del volume fisico	Aumento massimo di 20 mq	Due piani senza superare altezze edifici circostanti
Ambiti residenziali a completamento di collina	0,15 mq/mq	30%	5,00 m
Ambiti residenziali a completamento di pianura	0,15 mq/mq	30%	7,50 m
Volumentria definita n. 1	1.350,00 mc	30%	7,00 m
Volumentria definita n. 2	900,00 mc	30%	7,00 m
Volumentria definita n. 3	900,00 mc	30%	7,00 m
Volumentria definita n. 4	1.500,00 mc	30%	7,00 m
Volumentria definita n. 5	600,00 mc	30%	7,00 m
Volumentria definita n. 6	600,00 mc	30%	7,00 m
Volumentria definita n. 7	1.735,00 mc	30%	7,00 m
Volumentria definita n. 8	6.000,00 mc	30%	7,00 m
Piano Attuativo frangia di collina – Piano Attuativo Don Mazzolari (2009)	0,35 mq/mq	25%	
Piano Attuativo frangia di collina – PL Via Buttinoni	0,35 mq/mq	35%	7,00 m
Piano Attuativo frangia di collina – PL Paciuk	0,35 mq/mq	25%	7,00 m
ATR1	Sf 5.050,00 mq Slp 750,00 mq Vmax 2.250,00 mc It 0,15 mq/mq	30%	6,00 m
ATR 2	Sf 4.265,00 mq Slp 550,00 mq Vmax 1.650,00 mc It 0,13 mq/mq	30%	6,00 m
ATR 3	Sf 4.046,00 mq Slp 850,00 mq Vmax 2.250,00 mc It 0,21 mq/mq	30%	6,00 m

Sistema delle attività economiche

Produttive ad intervento diretto - Tessuto produttivo consolidato	0,80 mq SLP/ mq SF	60%	10,00 m
Produttive ad intervento diretto - Tessuto consolidato per attività commerciali	1,50 mq SLP/ mq SF	60%	10,00 m
Piani attuativi produttivi vigenti – Piano attuativo Borgo Antico	0,8 mq/mq	n.p.	n.p.

pdcc convenzionato produttivo – PdCC 01-01	0,8 mq/mq solo pdcc1	n.p.	n.p.
pdcc convenzionato produttivo – PdCC 01-02	1700MQ slp - 1510 mq ST solo pdcc2	n.p.	n.p.
pdcc convenzionato produttivo – PdCC 02	1200 slp - 4250 st – IF 0,28 mq/mq	n.p.	n.p.
ARSP	1000mq di slp - 5300mq sup F IF 0,19 mq/mq	n.p.	n.p.

Gli indici sopra riportati vengono applicati fatta salva la verifica delle previsioni delle NTA del PGT e dell'eventuale decadenza dei termini previsti per l'attuazione delle previsioni e delle relative convenzioni, in particolare in riferimento agli art. 11 – Volumetrie residenziali definite, art. 13 Piani attuativi vigenti/approvati, art. 14 – Ambiti di trasformazione insediativa soggetta a piani attuativi, art. 24 – Piani attuativi produttivi vigenti, art. 25 – Permesso di costruire convenzionato produttivo, art. 26 – Ambito di riqualificazione con destinazione mista servizi/produttivo (ARSP).

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:

- In caso di edificio isolato viene assegnato il valore venale della relativa area

omogenea;

- In contesto residenziale (condominio o appartamenti in villa) dovrà essere calcolato rapportando la superficie dell'alloggio al rapporto di utilizzazione e successivamente moltiplicato per il valore corrispondente al relativo ambito urbano.

Il valore venale delle aree in zona agricola sulle quali ricadono fabbricati accatastati in categoria "F" viene assimilato alla zona tessuto consolidato frangia di collina;

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.

TIPOLOGIA INSEDIATIVA	VALORE €/mc edificabile	VALORE €/mq di Superficie territoriale
Ambiti residenziali a tessuto saturo	100,00 €/mc in demolizione/ricostruzione	120 €/mq in demolizione/ricostruzione
Tessuto residenziale consolidato e di frangia di pianura	140,00 €/mc	168 €/mq
Tessuto residenziale consolidato e di frangia di collina	120,00 €/mc	108 €/mq
Ambiti residenziali a completamento di pianura	95,00 €/mc	42,75 €/mq
Ambiti residenziali a completamento di collina	104,00 €/mc	46,80 €/mq
VD 1	90,00 €/mc	39,07 €/mq
VD 2 (fino all'approvazione del nuovo P.A. Don Mazzolari)	90,00 €/mc	23,48 €/mq
VD 3	90,00 €/mc	55,86 €/mq

VD 4	90,00 €/mc	34,62 €/mq
VD 5	90,00 €/mc	52,33 €/mq
VD 6	90,00 €/mc	33,75 €/mq
VD 7	90,00 €/mc	169,73 €/mq
VD 8	90,00 €/mc	257,14 €/mq
Piano attuativo Don Mazzolari	100,00 €/mc	105 €/mq
Piano attuativo Via Buttinoni	100,00 €/mc	105,00 €/mq
Piano attuativo Via Paciuk	100,00 €/mc	105,00 €/mq
ATR 1	70,00 €/mc	31,50 €/mq
ATR 2	70,00 €/mc	27,30 €/mq
ATR 3	70,00 €/mc	44,10 €/mq
Produttive ad intervento diretto - Tessuto produttivo consolidato	42,00 €/mc	100,80 €/mq
Produttive ad intervento diretto - Tessuto consolidato per attività commerciali	40,00 €/mc	180,00 €/mq
pdcc convenzionato produttivo – PdCC 01-01	30,00 €/mc	80,00 €/mq
pdcc convenzionato produttivo – PdCC 01-02		
pdcc convenzionato produttivo – PdCC 02	30,00 €/mc	25,20 €/mq
ARSP	100,00 €/mc	57,00 €/mq

Almenno San Salvatore, lì 03 Febbraio 2022

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE 3°
AREA TECNICA**

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"*

Secondo quanto previsto dall'art. 3-bis comma 4-bis del CAD "In assenza del domicilio digitale e fino alla data fissata nel decreto di cui al comma 3-bis, i soggetti di cui all'articolo 2, comma 2, possono predisporre le comunicazioni ai soggetti che non hanno eletto un domicilio digitale ai sensi del comma 1-bis come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica qualificata o avanzata, da conservare nei propri archivi, ed inviare agli stessi, per posta ordinaria o raccomandata A.R., copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa, sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 12 dicembre 1993, n. 39".

C_A217 - - 1 - 2022-02-07 - 0000997