



COMUNE DI GHISALBA

Provincia di Bergamo
24050 P.zza Garibaldi 2
P.Iva 00709980163

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 121 / 2023

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA "NUOVA IMU" - DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2024

L'anno **2023** addì **trenta** del mese di **Novembre** alle ore 14:00 nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti:

Nome	Funzione	Presente	Assente
CONTI GIANLUIGI	Sindaco	X	
BOSIS SARA MARIA	Assessore	X	
SASSI BRUNA	Assessore	X	
ROSSONI DINO	Assessore		X
GALLI GIUSEPPE BATTISTA	Assessore	X	

Totale presenti 4
Totale assenti 1

Partecipa alla adunanza il Segretario Comunale Sig. **dott. Pietro San Martino** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **Dott. Gianluigi Conti** nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Richiamata la delibera di Giunta n. 29 del 11 aprile 2022 avente ad oggetto “DISPOSIZIONI CON VALENZA DI NORME REGOLAMENTARI IN ORDINE ALLO SVOLGIMENTO DELLE SEDUTE DI GIUNTA COMUNALE IN VIDEOCONFERENZA “

Accertato che alle **ore 14.00 del 30/11/2023** previa convocazione, mediante collegamento a mezzo della piattaforma telematica GOOGLE MEET risultano collegati, identificati a video e quindi presenti ad ogni effetto giuridico presso la sede municipale, il Sindaco, gli assessori, nonché il sottoscritto, che provvede alla redazione del presente verbale;

Dato atto che:

- il collegamento videochiamata assicura una qualità sufficiente per comprendere gli interventi;
- è possibile per tutti i partecipanti intervenire nella discussione, visionare le proposte di delibera con gli allegati e procedere alla votazione;

Ciò premesso, si procede al regolare svolgimento della Giunta

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- il comma 738, a mente del quale “...*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 ...*”;
- il comma 741, lett. d) a mente del quale “...*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 ...*”;
- il comma 746, a mente del quale “...*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 dall'avendita 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 ...*”

LETTO l'art. 36 comma 2 del D.L. 04.07.2006, n. 223 convertito con modificazioni dalla legge 04.08.2006, n. 248 stabilisce che “*un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dalla Regione e dall'adozione degli strumenti attuativi del medesimo*”;

RICHIAMATO l'art. 1 co. 777 lett. d) della Legge n. 160/2019 il quale stabilisce che, ferme restando le facoltà di regolamentazione dei tributi di cui all'art. 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, i Comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, ai fini 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

PRESO ATTO 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;

RITENUTO quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria "Nuova IMU" per l'anno 2024, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

RICHIAMATO l'art. 6 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria "Nuova IMU", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 in data 29 giugno 2020, esecutiva ai sensi di legge, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

RICORDATA la delibera n. 48 del 21 Maggio 2012, con la quale la Giunta Comunale approvava i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2012, successivamente prorogati fino al 2023;

VISTO che il Comune di Ghisalba è dotato di un Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 5/6/2017 e adottato con deliberazione consigliare n. 58 del 16/11/2017;

RITENUTO opportuno individuare valori di riferimento aggiornati che tengano conto delle effettive caratteristiche urbanistiche e di edificabilità del territorio alla luce delle attuali norme tecniche di attuazione del P.G.T. vigente, e dell'andamento dei valori di mercato degli immobili;

TENUTO CONTO di quanto afferma la Corte di Cassazione con l'Ordinanza n. 13105/2012, ed in particolare la previsione secondo cui *"non può ritenersi escluso, (omissis), che la Giunta possa commissionare studi statistici o rilevare detti valori medi recependoli in un atto amministrativo generale (senza effetti vincolanti-limitativi del potere di accertamento del tributo) ovvero anche al solo scopo di uniformare od indirizzare l'attività di accertamento degli organi comunali (direttiva; norma interna)";*

CONSIDERATO che in occasione di ogni approvazione definitiva di un Piano di Governo del Territorio ovvero di variante allo stesso è doveroso operare una verifica dell'impatto sul valore delle aree edificabili;

CONSIDERATO che di concerto con la Responsabile dell'Area Finanziaria, si è valutato di operare, mediante figura professionale esterna idonea, una verifica/revisione di ogni elemento comportante come risultante finale "i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini del tributo IMU", recuperando in tal guisa una situazione arretrata;

VISTO:

- la Relazione conclusiva redatta da professionisti, allegata alla presente deliberazione, avente per oggetto "Relazione di stima del valore venale delle aree fabbricabili ai fini IMU 2024 – allegato A;
- La Relazione conclusiva riportante gli indici alla base della valutazione del valore di ciascuna tipologia di area – Allegato B;

RILEVATO che il metodo di calcolo individuato per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ed esposto all'interno della suddetta relazione risulta rispettoso del limite di capacità contributiva previsto dall'art. 53 Cost. il quale, in un'ottica di equità e uguaglianza del prelievo fiscale, impone di non assoggettare a tassazione il singolo soggetto senza tenere in considerazione la sua potenzialità economica e di applicare il tributo in modo identico a soggetti che presentano la medesima capacità contributiva;

CONSIDERATO che detti valori di riferimento delle aree edificabili potranno essere 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 sopra richiamata (Allegato sub A e sub B) che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, fermo restando che qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato;

RIBADITO quindi 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);

RISCONTRATA la rispondenza dello stesso alle scelte operate dall'Amministrazione;

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

ACQUISITI agli atti i pareri favorevoli del Responsabile del Servizio finanziario espressi ai sensi del D. Lgs. n. 267/2000;

RITENUTO pertanto opportuno procedere in merito;

TENUTO CONTO che i valori sono stati individuati sulla base degli strumenti urbanistici vigenti, della persistente crisi del mercato immobiliare e dei roghi di compravendita delle aree edificabili;

VISTI i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili dei servizi competenti a norma dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;

VISTO il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO lo Statuto comunale

Con voti favorevoli unanimi e palesi,

DELIBERA

1. DI DARE ATTO che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. DI APPROVARE” la Relazione di stima del valore venale delle aree fabbricabili ai fini IMU 2024 di cui all’Allegato A che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione
3. DI APPROVARE il valore base di riferimento delle aree edificabili così come indicato nella Relazione di cui al punto precedente;
4. DI APPROVARE gli indici moltiplicatori funzionali alla determinazione del valore delle singole aree in riferimento alle specifiche caratteristiche di ciascuna di esse, così come riassunti nella Tabella riepilogativa di cui all’Allegato B della presente deliberazione, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
5. DI DOTARE, pertanto, l’Ufficio Tributi competente di uno strumento utile di valutazione finale di congruità del valore delle aree fabbricabili dichiarate dal contribuente;
6. DI RIBADIRE che i valori delle aree, di cui agli allegati A e B, della presente deliberazione non hanno carattere vincolante né per l’Ufficio comunale addetto all’attività di verifica e controllo dell’imposta né per il contribuente soggetto passivo dell’imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse, ed in presenza di perizie tecniche giurate, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, atti di successione, atti notarili, l’approvazione dei valori di cui sopra non impedisce al Comune di procedere al recupero dell’eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;
7. DI INCARICARE l’Ufficio Tributi all’adozione di ogni ulteriore atto a seguito dell’adozione del presente provvedimento;
8. DI DARE ATTO dell’avvenuto assolvimento degli obblighi di cui all’art. 6 e 14 del D.P.R. 62/2013, per cui sul presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi né in capo al responsabile del procedimento che sottoscrive il parere sul presente atto, né in capo ai soggetti che partecipano, a qualsiasi titolo, al relativo procedimento ai sensi del combinato disposto dagli art. 6 bis della L. n. 241/90 e art. 7 del D.P.R. n. 62/2013, nonché del vigente Codice di Comportamento dei dipendenti dell’Ente;
9. DI ASSolvere l’obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (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;

indi successivamente,

A VOTI UNANIMI FAVOREVOLI, resi nei modi di legge;

DELIBERA

- 1) VISTO l’art. 134 – comma 4 – del D. Lgs. n. 267/2000, stante l’urgenza di procedere con la successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale nei termini di legge, di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Il presente verbale viene così sottoscritto digitalmente

Il Presidente

Dott. Gianluigi Conti

Il Segretario Comunale

dott. Pietro San Martino



**COMUNE DI GHISALBA
PROVINCIA DI BERGAMO**

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE VENALE DELLE AREE
FABBRICABILI AI INI IMU PER L'ANNO 2024**

Delibera Giunta Comunale n. 121 del 30 Novembre 2023 - **ALLEGATO A**

Sommario

Premessa.....	3
Inquadramento generale del Comune di Ghisalba.....	3
Mercato immobiliare di Ghisalba e confronto con i Comuni limitrofi.....	5
Analisi degli annunci sulle aree fabbricabili.....	7
Annuncio Via Padova.....	8
Annuncio Via Sturzo.....	11
Annuncio Via Leonardo da Vinci.....	14
Annuncio Via San Pietro.....	17
Annuncio Via Provinciale 122.....	20
Annuncio Via Canonico Cossali.....	23
Individuazione del valore medio risultante dagli annunci immobiliari.....	26
Indagine nelle trascrizioni notarili.....	26
Valore venale in comune commercio al 1° gennaio stimato.....	27
Determinazione degli indici.....	27
1) Destinazione d'uso.....	28
2) Zona territoriale di ubicazione.....	29
3) Indice di edificabilità.....	30
4) Oneri di adattamento del terreno per la costruzione.....	30
5) Presenza di vincoli urbanistico-paesaggistici.....	31
6) Altre caratteristiche.....	31
Conclusioni.....	33

Premessa

L'attività svolta al fine di determinare i valori in comune commercio delle aree fabbricabili ha riguardato più fasi. In un primo momento è stato preso in considerazione il mercato immobiliare, e sono stati analizzati gli annunci di compravendita attivi e pubblicati sui siti *Borsino Immobiliare*¹ e *Immobiliare.it*². Attraverso questa indagine è stato possibile verificare come il mercato delle aree fabbricabili del Comune di Ghisalba si colloca riferimento a quello dei Comuni limitrofi. In questa fase, si è operato anche un censimento delle aree in vendita mediante incrocio delle informazioni presenti all'interno della banca dati tributaria/IMU e del Geoportale della Provincia di Bergamo, potendo quindi attribuire a ciascuna area i dati catastali e le specifiche inerenti alla destinazione d'uso definita nell'ambito del piano di urbanizzazione. Al termine di questa prima fase, è stato possibile individuare un primo valore medio di mercato dei terreni edificabili.

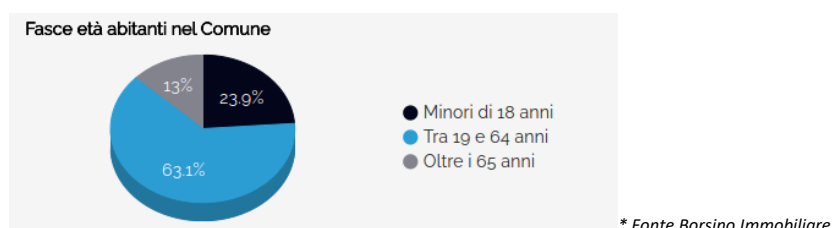
In un secondo momento, l'analisi ha riguardato gli atti pubblici trascritti nel Registro immobiliari con lo scopo di verificare quale sia stato, nel triennio 2020-2023, il valore medio delle aree dichiarato dai contraenti. Tale dato è stato poi messo in relazione al valore individuato con la fase precedente.

In ultimo, previa analisi del P.G.T. comunale, variante 2017, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 5/06/2017 e adottato con deliberazione consiliare n. 58 del 16/11/2017, si è proceduto a definire gli indici/moltiplicatori funzionali a determinare il valore delle singole aree fabbricabili in considerazione delle specifiche caratteristiche di ciascuna di esse.

Inquadramento generale del Comune di Ghisalba³

Il Comune di Ghisalba è un comune di 6.169 abitanti⁴, situato nella parte est della provincia di Bergamo, ad un'altitudine di 170 m s.l.m.. Dista circa 16 km dal capoluogo di provincia, circa 50 km dalla Città di Milano e circa 40 dalla Città di Brescia.

La popolazione ghisalbese presenta un tasso di anzianità relativamente basso, poiché solo il 13% di essa ha un'età superiore ai 65 anni. La maggior parte della popolazione, infatti, ha un'età compresa tra i 19 e i 64 anni.



Per quanto concerne le attività occupazionali, l'indagine ha fatto emergere che il reddito medio annuo pro-capite è di € 18.073,00. A conferma del fatto che la maggior parte della popolazione ghisalbese adulta appartiene alla fascia di età lavorativa, il tasso di incidenza dei redditi pensioni risulta essere

¹ <https://borsinoimmobiliare.it/>

² <https://www.immobiliare.it/>

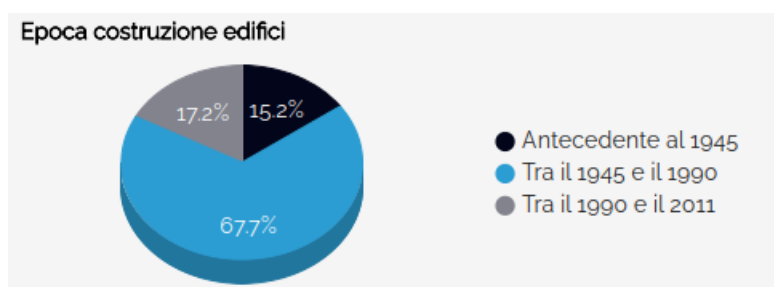
³ Se non diversamente indicato, i dati esposti sono stati estratti da *Borsino Immobiliare*

⁴ Dato Istat 2021

basso, essendo solo il 28,4% del totale dei redditi. In ultimo, solo l'8,8% della popolazione risulta essere disoccupata.

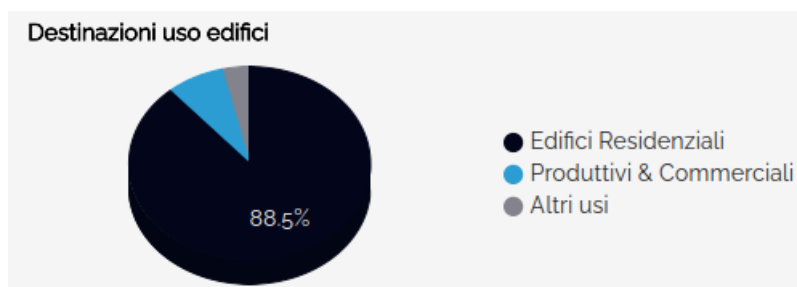
Il territorio comunale, interamente pianeggiante, presenta un'estensione territoriale piccola (10,6 km²) e determina una densità pari a 582 ab./km².

Complessivamente si contano 977 edifici, i quali sono stati costruiti per la maggior parte tra il 1945 e il 1990.



* Fonte Borsino Immobiliare

Il grado di urbanizzazione è medio ed è pari a 92,3 fabbricati ogni km², di cui solo il 3,69% degli edifici risulta essere inutilizzato. La maggior parte degli edifici ha una destinazione residenziale (2.370 abitazioni accatastate⁵), poiché il tasso di incidenza degli edifici produttivi si colloca al 7,78%.



* Fonte Borsino Immobiliare

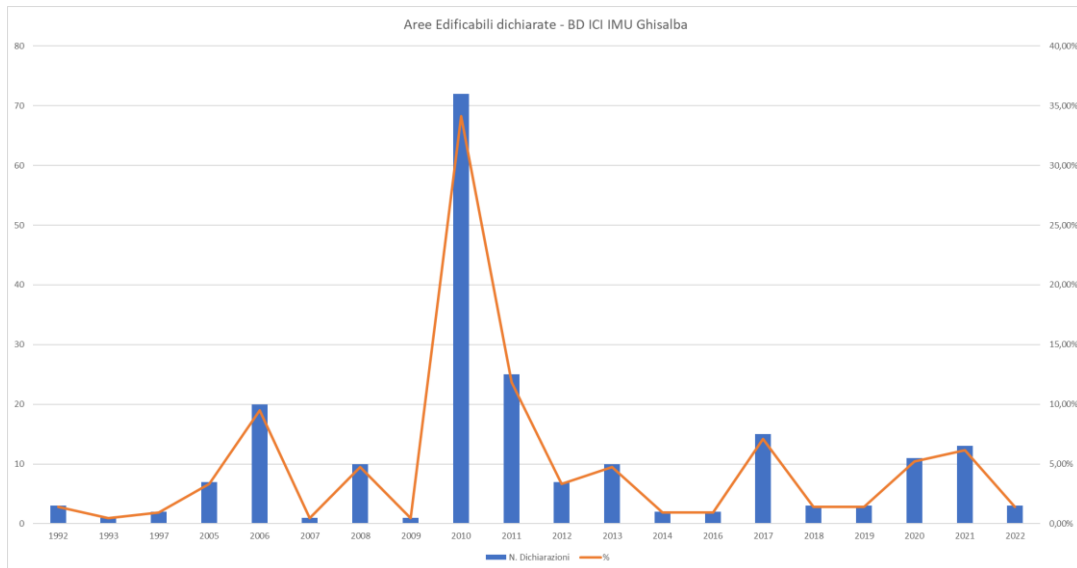
Con riferimento ai soli immobili residenziali, la maggior parte presenta un ottimo o un buono stato di conservazione (il 54% delle abitazioni ha uno stato di conservazione ottimo; il 37% buono), mentre solo il 9% si trova in uno stato mediocre. Il tasso di proprietà degli immobili residenziali, pari all'83,46%, si colloca al di sopra della media nazionale (77%): ne consegue che solo una minoranza della popolazione risiede in immobili in locazione.

Per quanto riguarda quanto qui di maggiore interesse, nella Vs. banca dati tributaria/IMU risultano presenti 74 contribuenti che dichiarano aree fabbricabili ai fini tributari nell'anno 2022⁶; complessivamente i terreni dichiarati come aree fabbricabili sono 211, per un valore totale di imposta dichiarata pari ad € 240.908,16. Di seguito si riporta un dettaglio delle dichiarazioni presentate nell'ultimo trentennio:

⁵ Si noti che il dato si riferisce alle abitazioni accatastate come tali, anche facenti parte dello stesso edificio (ad es. diversi appartamenti dello stesso palazzo)

⁶ Si è considerata questa annualità in quanto non è ancora spirato il termine per la presentazione della dichiarazione per l'anno in corso (30/06/2024). Alcuni contribuenti potrebbero quindi presentare tale documento dopo la consegna della presente relazione

Annualità	N. Dichiarazioni	%
1992	3	1,42%
1993	1	0,47%
1997	2	0,95%
2005	7	3,32%
2006	20	9,48%
2007	1	0,47%
2008	10	4,74%
2009	1	0,47%
2010	72	34,12%
2011	25	11,85%
2012	7	3,32%
2013	10	4,74%
2014	2	0,95%
2016	2	0,95%
2017	15	7,11%
2018	3	1,42%
2019	3	1,42%
2020	11	5,21%
2021	13	6,16%
2022	3	1,42%
Totale complessivo	211	

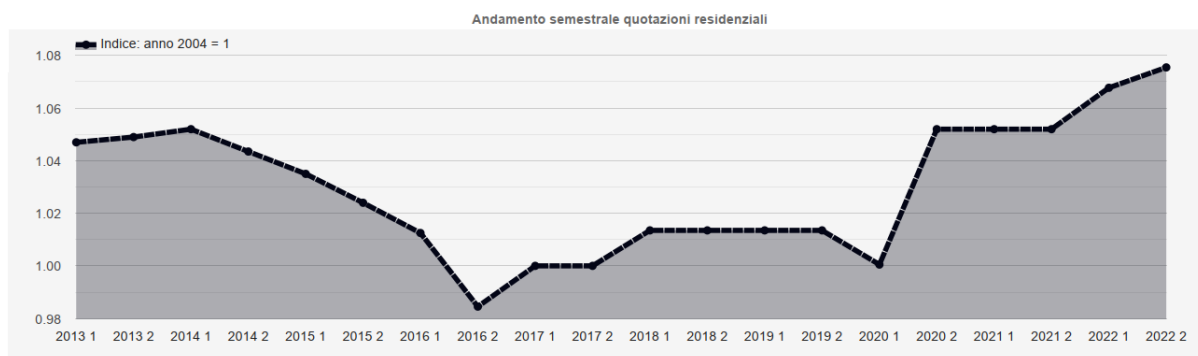


Mercato immobiliare di Ghisalba e confronto con i Comuni limitrofi

Il mercato immobiliare del Comune di Ghisalba, ricomprendendo sia le offerte delle aree fabbricabili che quelle residenziali e commerciali, presenta un andamento in costante crescita, avendo riscontrato una recessione solo nel corso del 2016. La crescita ha riguardato sia il numero di immobili messi in vendita, sia le quotazioni degli stessi.

Di seguito si riporta un grafico sull'andamento delle quotazioni medie degli edifici residenziali, pertinenziali e commerciali, nell'ultimo decennio:

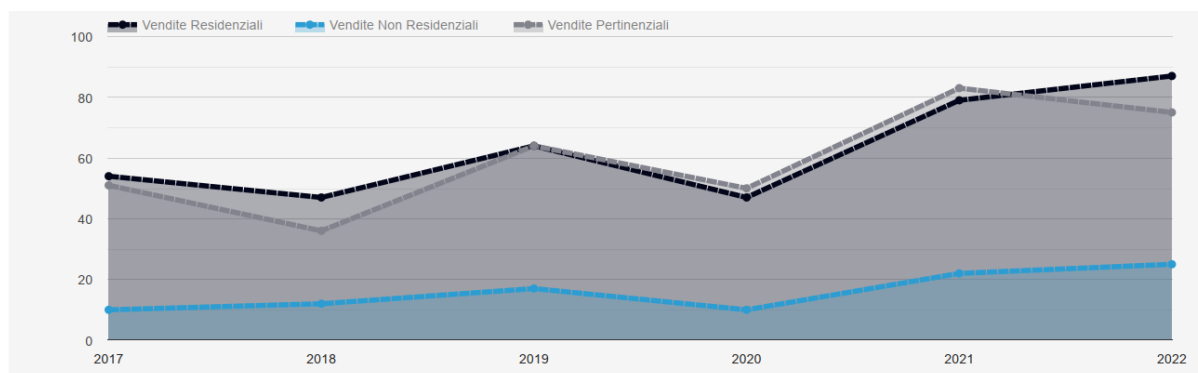
Quotazione media residenziali (abitazioni)	Quotazione media commerciali (negozi)	Quotazione media pertinenziali (box)
969,38 €/M² (+0.29 % rispetto media provinciale)	978,97 €/M² (-8.75 % rispetto media provinciale)	524,03 €/M² (-3.35 % rispetto media provinciale)
+2.24 % annuo	+2.27 % annuo	+2.25 % annuo



*fonte Borsino Immobiliare

Il grafico seguente mette in evidenza l'andamento delle compravendite dei medesimi immobili, dove emerge un significativo aumento delle operazioni commerciali inerenti alle abitazioni e ai locali commerciali:

N° Vendite Residenziali	N° Vendite Non Residenziali	N° Vendite Pertinenziali
87 vendite - +10,61% annuo	25 vendite - +15,23% annuo	75 vendite - -9,75% annuo



*fonte Borsino Immobiliare

Lo stesso trend è riscontrabile anche con riferimento ai Comuni limitrofi, i quali presentano prezzi medi di vendita inferiori rispetto a quelli di Ghisalba. Si riporta una tabella di dettaglio:

Comune	N. abitanti*	Media prezzi di richiesta**	Differenza	Differenza %
Calcinante	6.124	180.571,00 €	62.095,00 €	34,39%
Cavernago	2.820	180.862,00 €	61.804,00 €	34,17%
Cologno al Serio	11.066	187.875,00 €	54.791,00 €	29,16%
Ghisalba	6.169	242.666,00 €		
Martinengo	10.731	175.261,00 €	67.405,00 €	38,46%
Mornico al Serio	2.923	190.166,00 €	52.500,00 €	27,61%
Urgnano	9.890	187.684,00 €	54.982,00 €	29,29%
* Fonte: ISTAT				
** Borsino Immobiliare				

Come si nota infatti, i prezzi medi degli immobili in vendita nei Comuni limitrofi risultano essere circa del 32% in meno rispetto a quelli presenti sul territorio di Ghisalba.

Analisi degli annunci sulle aree fabbricabili

L'analisi sulle aree fabbricabili si è concentrata principalmente sugli annunci che presentavano tutti gli elementi utili ad identificare l'area sul territorio comunale. Nello specifico, su 22 annunci individuati sui siti indicati in precedenza, è stato possibile analizzarne solo 6 in quanto contenenti tutte le informazioni utili ad una valutazione completa (ubicazione; mq edificabili; prezzo di vendita). Si è quindi proceduto con l'incrocio delle informazioni presenti nella Vs. banca dati IMU, sul sito Google Maps e sul Geoportale della Provincia di Bergamo, che hanno permesso di risalire ai dati catastali, al valore dichiarato ai fini tributari e alla destinazione d'uso urbanistica.

Di seguito si riportano i dettagli di ciascun annuncio. Nello specifico, sono riportate le seguenti informazioni:

- Dettagli dell'annuncio presente sui siti;
- Inquadramento catastale;
- Individuazione cartografica del mappale sul Geoportale;
- Collocazione dell'area all'interno del Piano delle regole contenuto nel P.G.T., variante 2017, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 5/06/2017 e adottato con deliberazione consiliare n. 58 del 16/11/2017;
- Individuazione delle norme di attuazione del piano delle regole (di seguito anche NTA).

Annuncio Via Padova

Ubicazione	Mq	Prezzo annuncio	€/mq
Via Padova	724	130.000,00 €	179,56 €



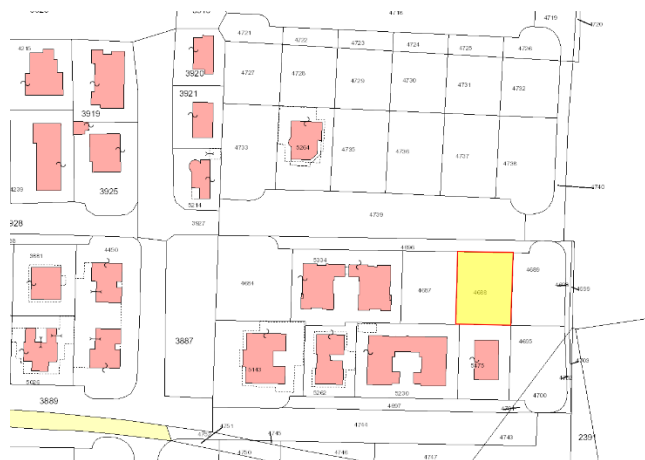
Terreno edificabile in Vendita

Ghisalba • VIA PADOVA

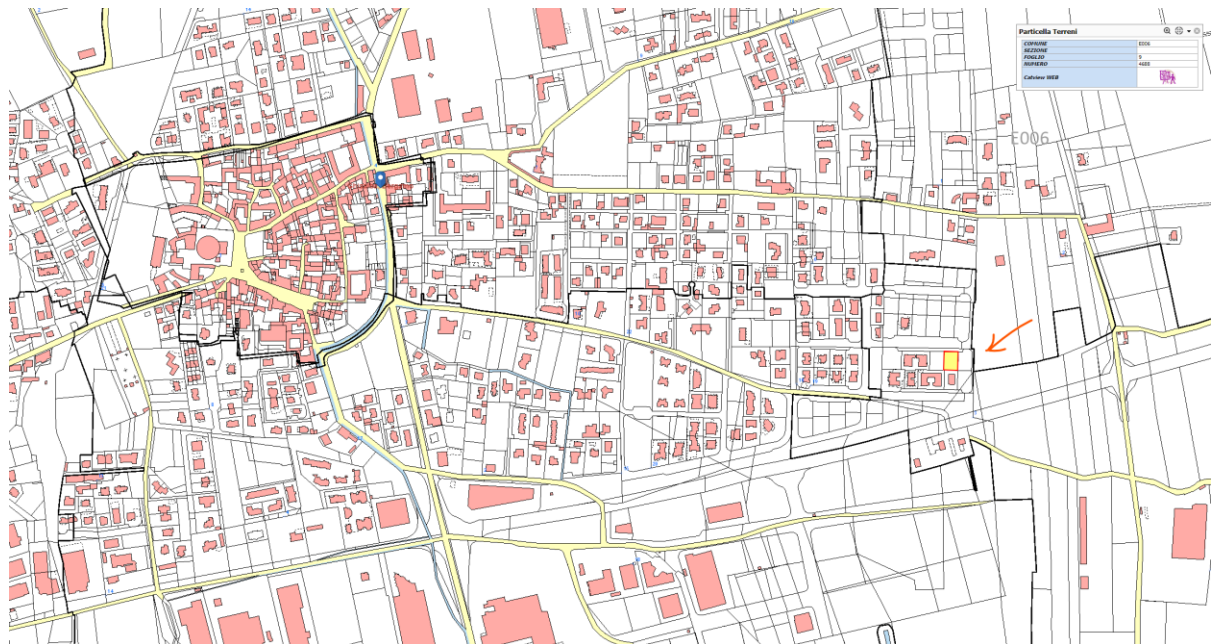
€ 130.000  724 m² superficie

Dati catastali	Mq da catasto	Valore dichiarato	Valore dichiarato €/mq	Data dichiarazione IMU	Destinazione
fg. 9 mapp. 4688	638	152.653,00 €	239,27 €	2008	Amb. Urb. 27 Cod. destinazione 1 101 Ambito residenziale DD

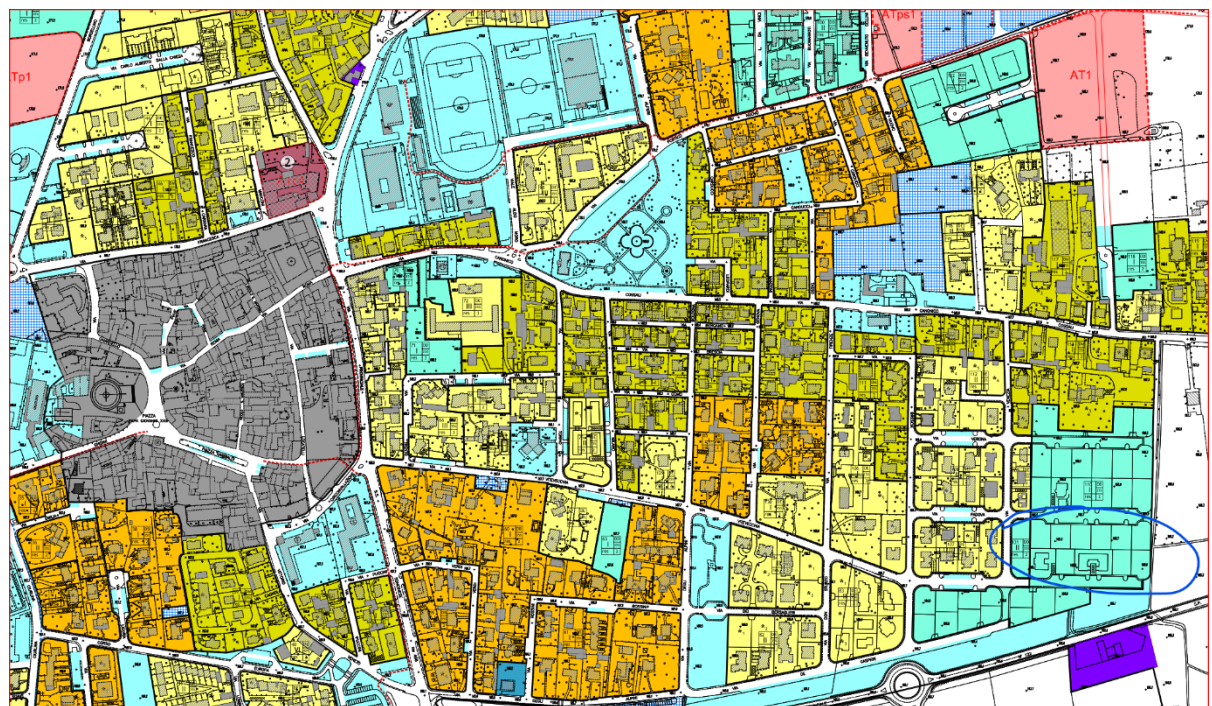
Inquadramento catastale



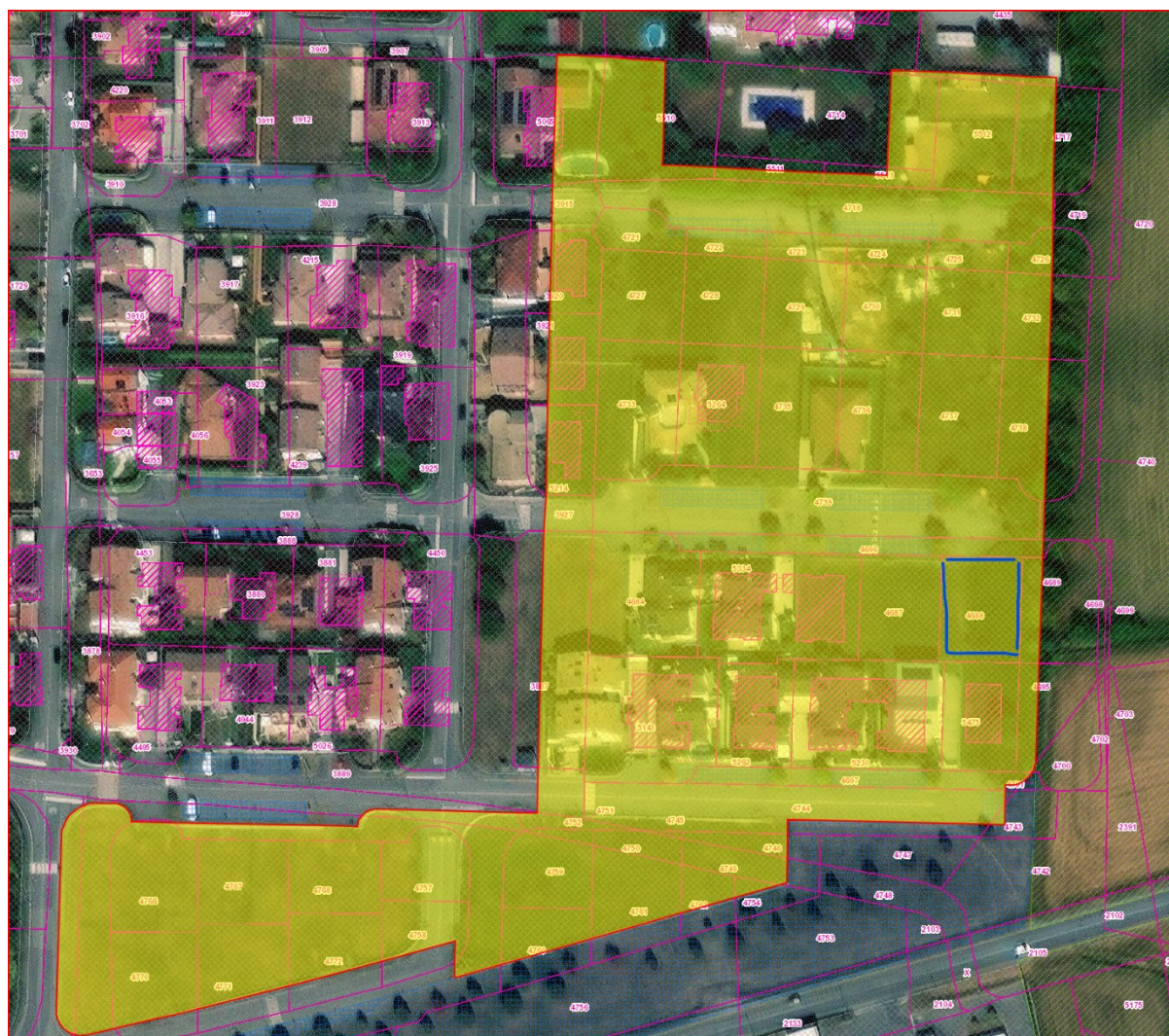
Individuazione cartografica del mappale sul Geoportale



Collocazione nel Piano delle regole - Piano di Governo del Territorio



Individuazione delle NTA - Ambito del tessuto urbano consolidato



Annuncio Via Sturzo

Ubicazione	Mq	Prezzo annuncio	€/mq
Via Sturzo	910	150.000,00 €	164,84 €



 20 Foto

 Planimetria



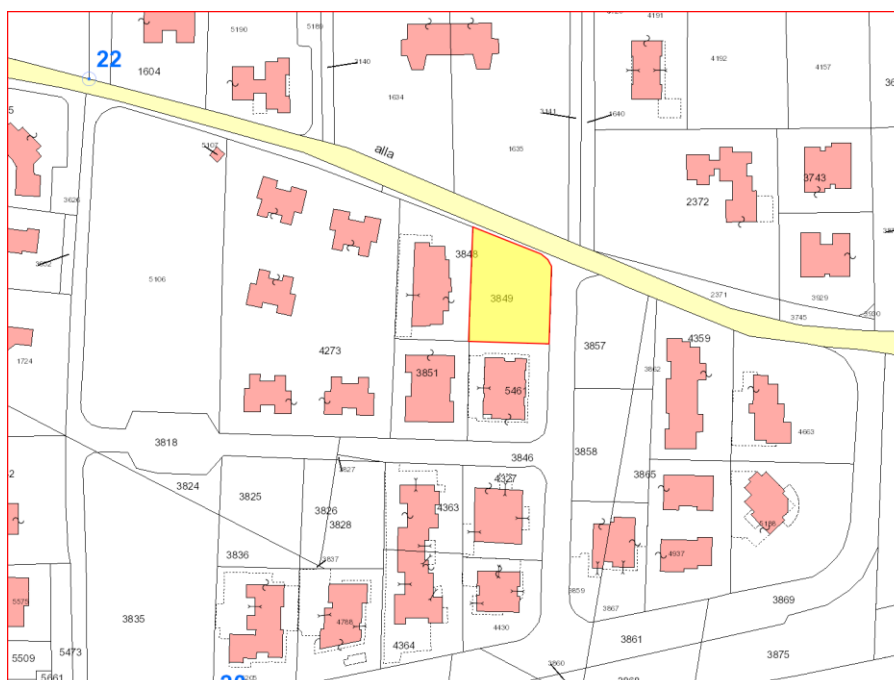
Terreno edificabile in Vendita

Ghisalba • VIA STURZO

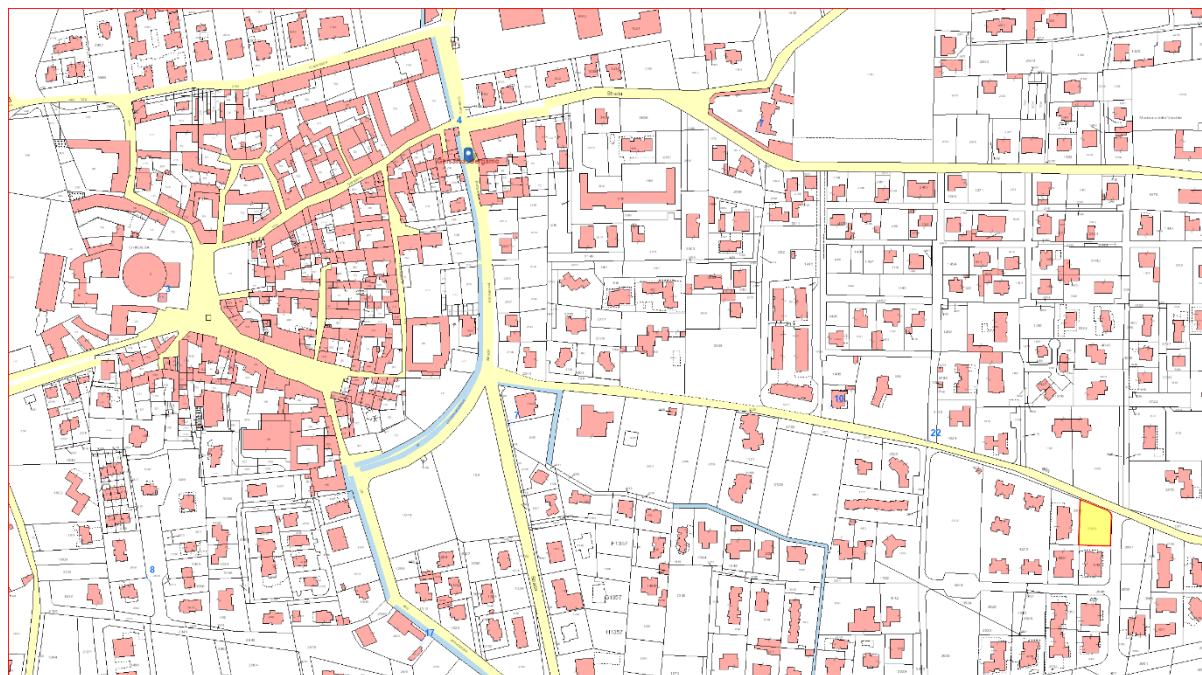
€ 150.000  910 m² superficie

Dati catastali	Mq da catasto	Valore dichiarato	Valore dichiarato €/mq	Data dichiarazione IMU	Destinazione
fg. 9 mapp. 3849	910	127.106,00 €	139,68 €	2010	Amb. Urb. 77 Cod. destinazione 1 101 Ambito residenziale DD

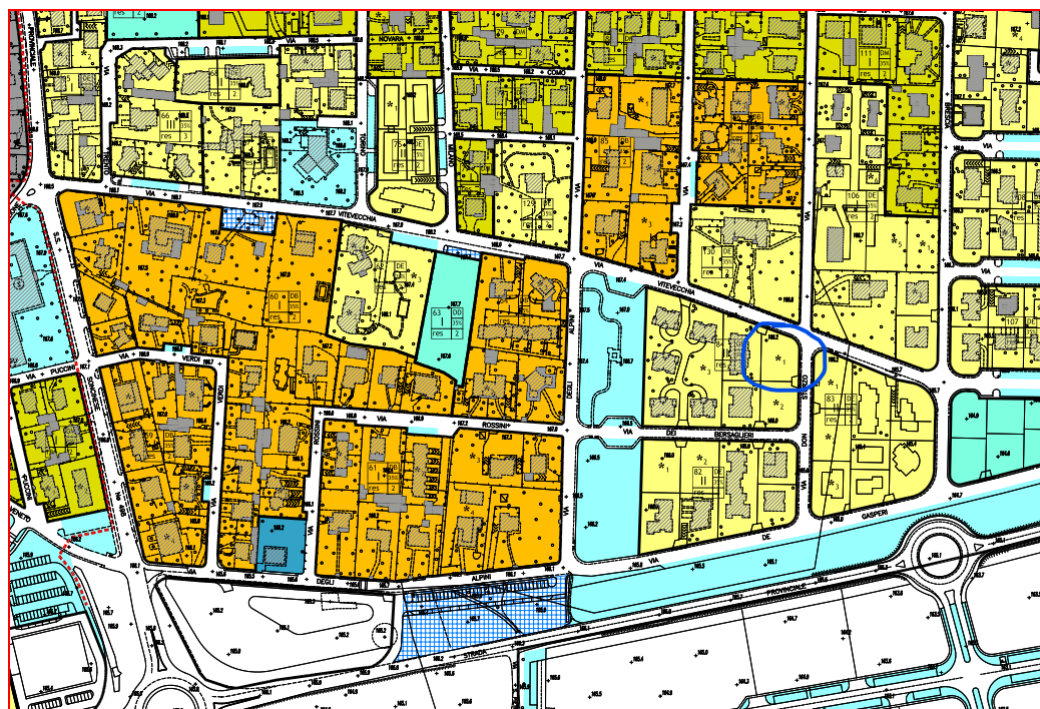
Inquadramento catastale



Individuazione cartografica del mappale sul Geoportale



Collocazione nel Piano delle regole - Piano di Governo del Territorio



Individuazione delle NTA - Ambito del tessuto urbano consolidato



Annuncio Via Leonardo da Vinci

Ubicazione	Mq	Prezzo annuncio	€/mq
Via Leonardo da Vinci	1.079	186.000,00 €	172,38 €



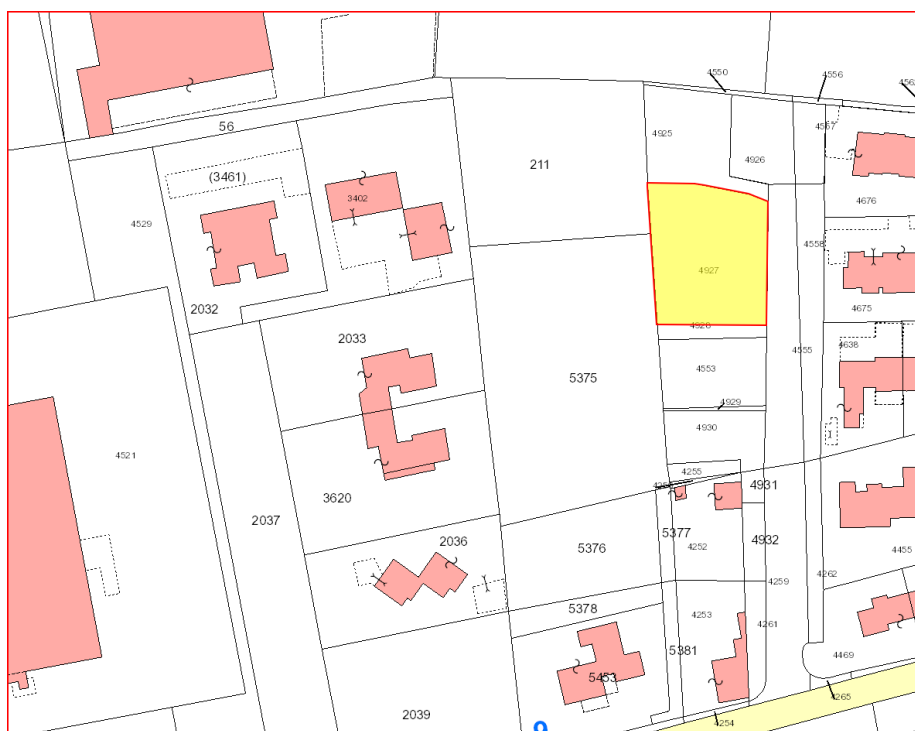
Terreno edificabile in Vendita

Ghisalba • Via Leonardo da Vinci

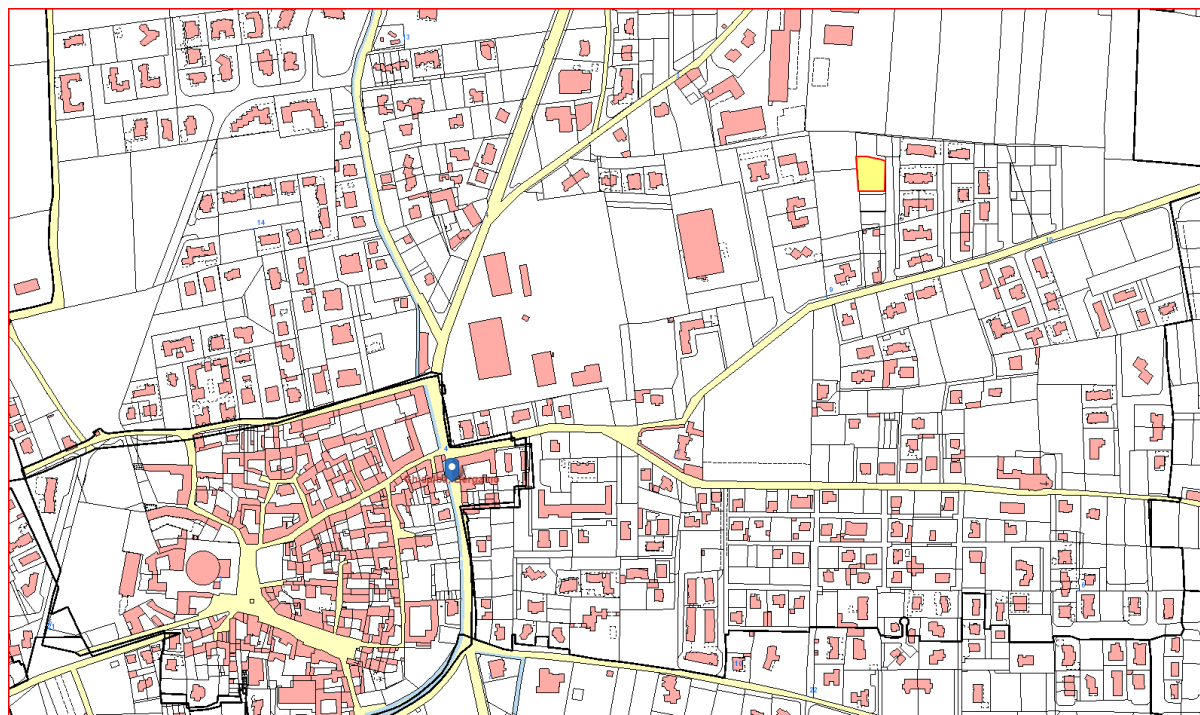
€ 186.000 1.079 m² superficie

Dati catastali	Mq da catasto	Valore dichiarato	Valore dichiarato €/mq	Data dichiarazione IMU	Destinazione
fg. 9 mapp. 4927	1.043	208.600.00 €	200.00 €/mq	2011	Amb. Urb. 34 Cod. Destinazione 1 101 Ambito residenziale DD

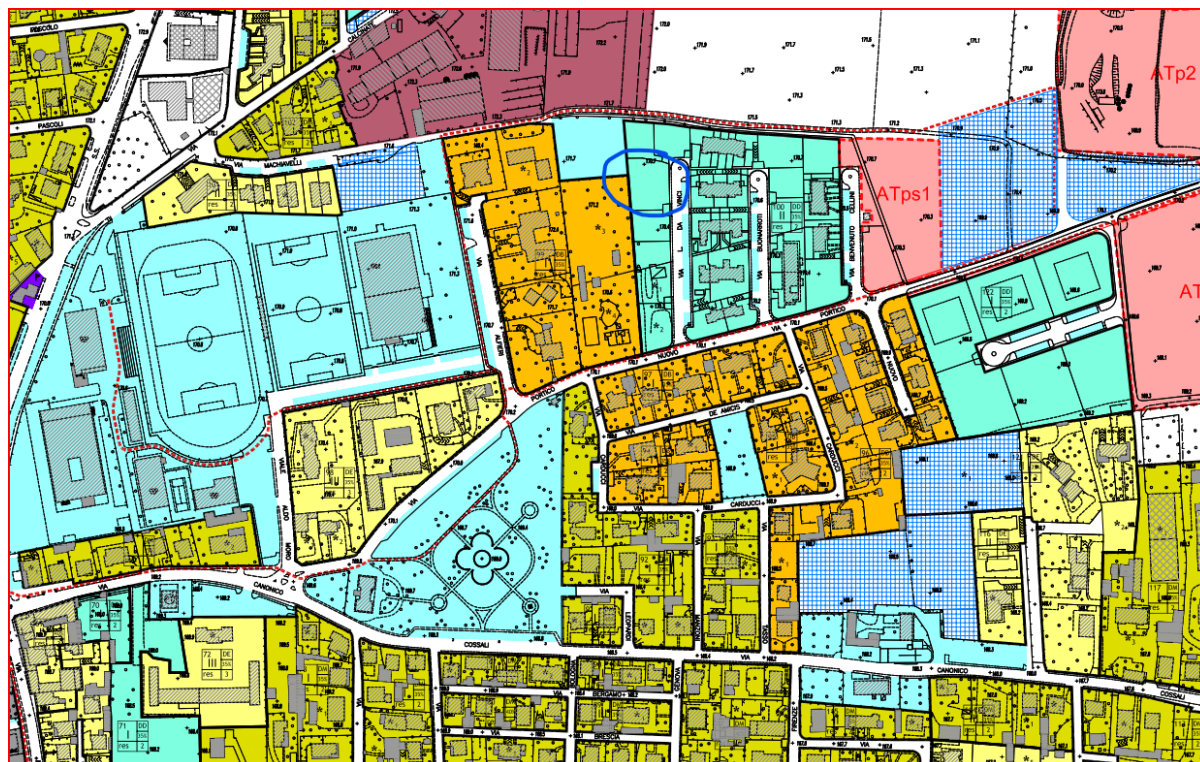
Inquadramento catastale



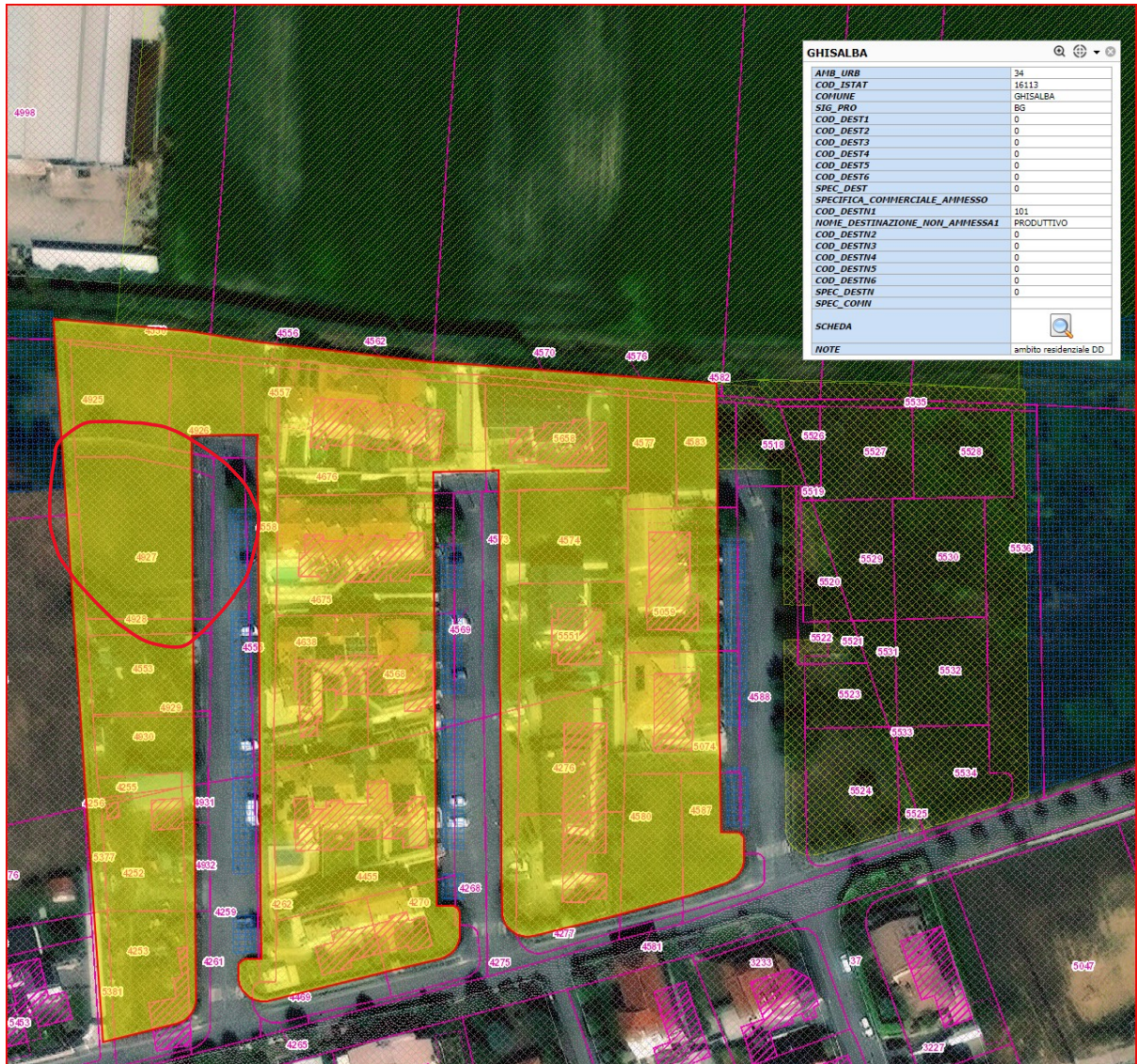
Individuazione cartografica del mappale sul Geoportale



Collocazione nel Piano delle regole - Piano di Governo del Territorio



Individuazione delle NTA - Ambito del tessuto urbano consolidato



Annuncio Via San Pietro


Ubicazione	Mq	Prezzo annuncio	€/mq
Via San Pietro	3.744	750.000,00 €	200,32 €

6° Offerta → a 837 M. M² 3744

TERRENO EDIF. ▶ TERRENO EDIFICABILE 750,000 €

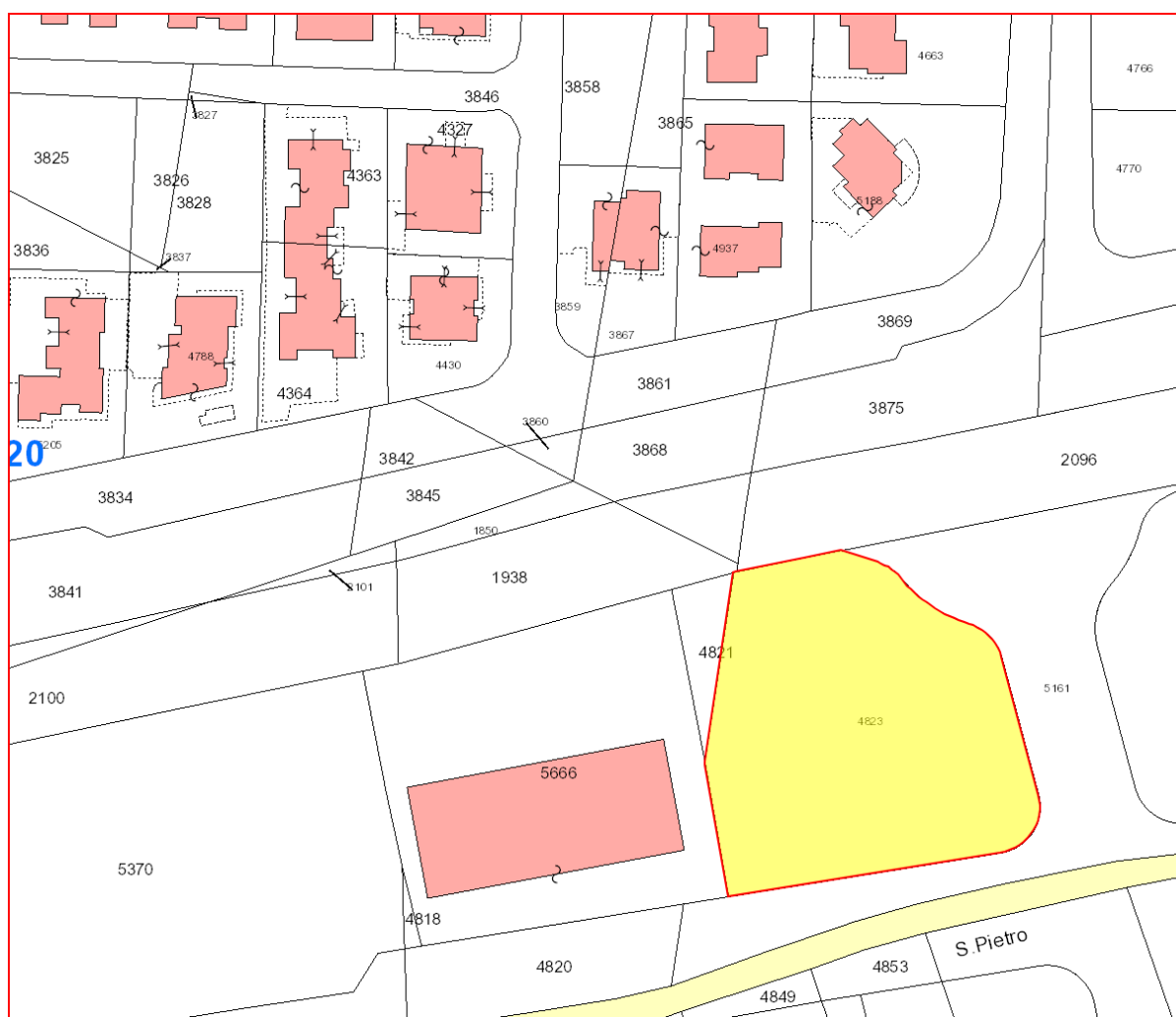
🏠 Agenzia Immobiliare ▶ Sul mercato da mesi 24

Vendita terreno edif. di 3744 mq , piano in . locali , ...

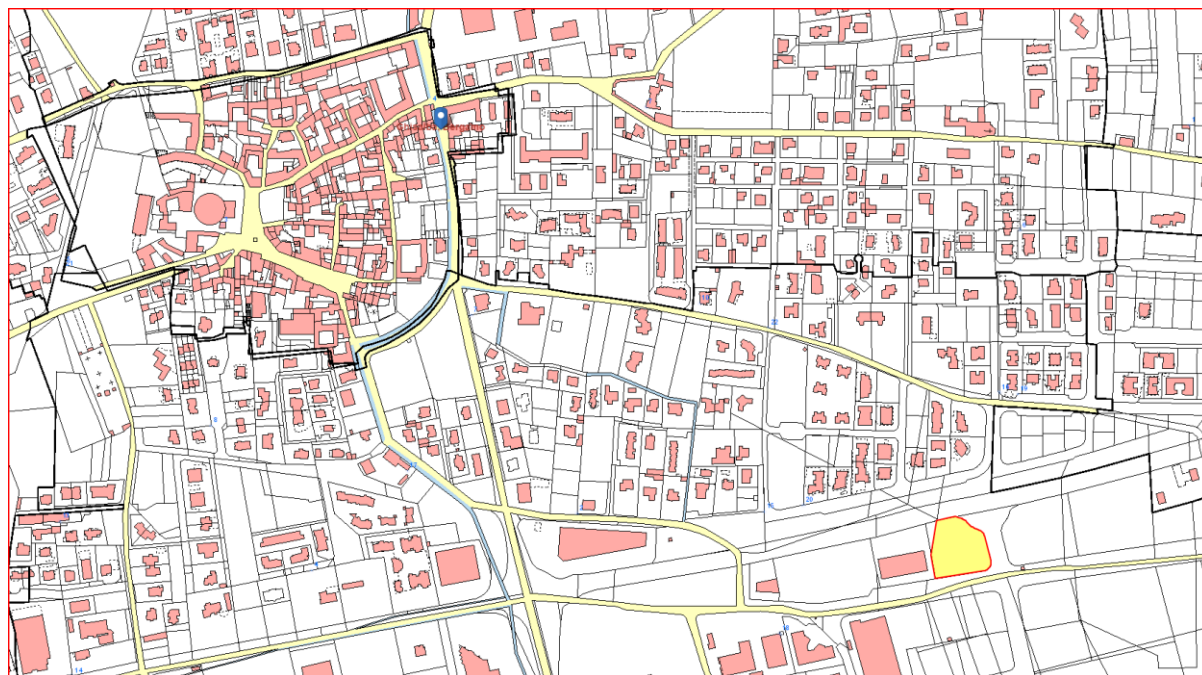


Dati catastali	Mq da catasto	Valore dichiarato	Valore dichiarato €/mq	Data dichiarazione IMU	Destinazione
fg. 9 mapp. 4823	3.840	398.841.60 €	103.87 €	2010	Amb. Urb. 134 Cod. Destinazione 1 100 Ambito produttivo DD

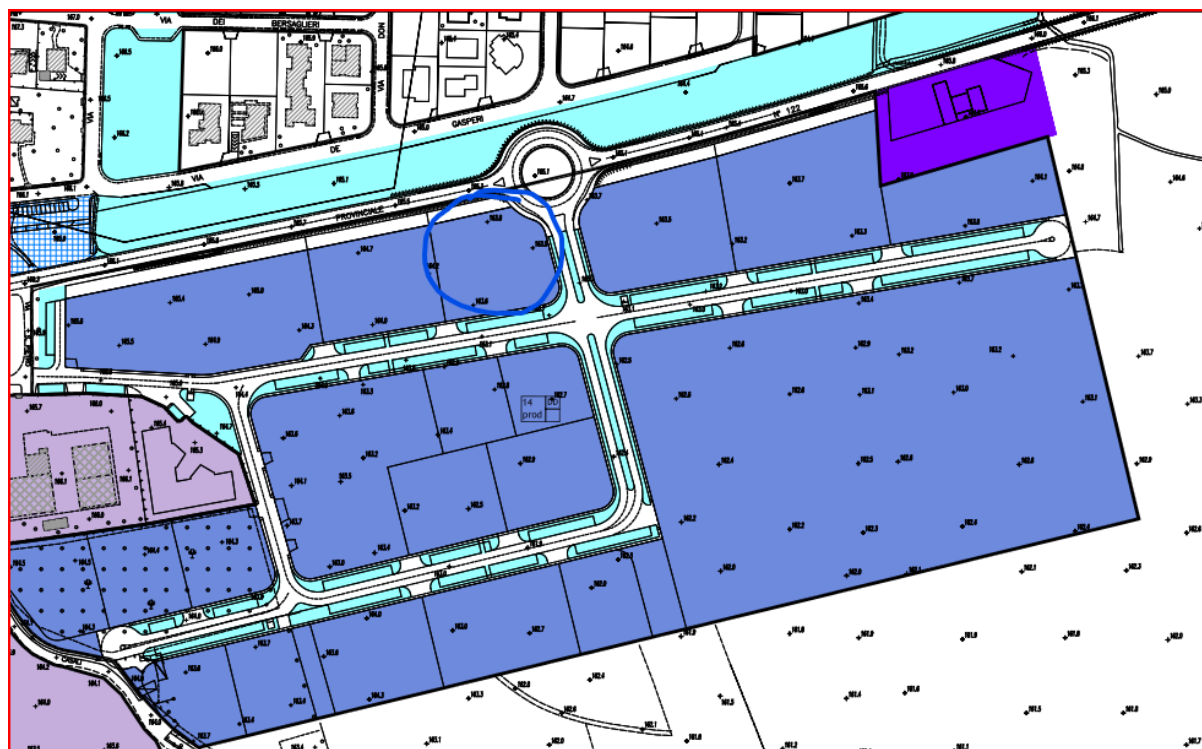
Inquadramento catastale



Individuazione cartografica del mappale sul Geoportale



Collocazione nel Piano delle regole - Piano di Governo del Territorio



Individuazione delle NTA - Ambito del tessuto urbano consolidato

The image displays an aerial view of an urban area with various lots outlined in pink. A large central area is highlighted in yellow, containing several smaller rectangular plots. A data table is overlaid on the right side of the map, providing details for the selected area.

GHISALBA	
AMB_URB	134
COD_ISTAT	16113
COMUNE	GHISALBA
SIG_PRO	BG
COD_DEST1	0
COD_DEST2	0
COD_DEST3	0
COD_DEST4	0
COD_DEST5	0
COD_DEST6	0
SPEC_DEST	0
SPECIFICA_COMMERCIALE_AMMESSO	
COD_DESTN1	100
NOME_DESTINAZIONE_NON_AMMESSA1	RESIDENZIALE
COD_DESTN2	0
COD_DESTN3	0
COD_DESTN4	0
COD_DESTN5	0
COD_DESTN6	0
SPEC_DESTN	0
SPEC_COMM	
SCHEDA	
NOTE	ambito produttivo DD

Annuncio Via Provinciale 122

Ubicazione	Mq	Prezzo annuncio	€/mq
Via Provinciale 122	5.000	550.000,00 €	110,00 €



12 Foto

Video



Terreno edificabile in Vendita

Ghisalba • via Provinciale

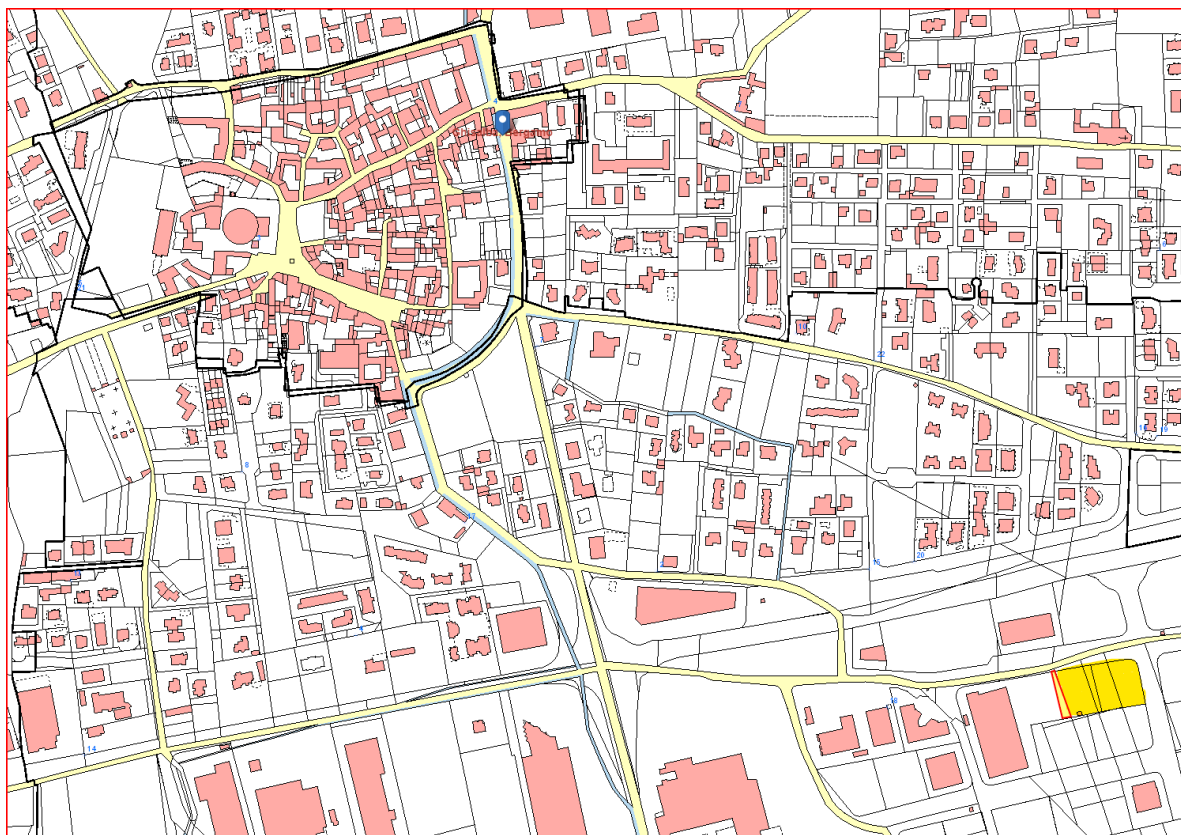
€ 550.000 5.000 m² superficie

Dati catastali	Mq da catasto	Valore dichiarato	Valore dichiarato €/mq	Data dichiarazione IMU	Destinazione
fg. 9 mapp. 4847	4.385	701.600,00 €	160,00 €	2011	Amb. Urb. 133 Cod. Destinazione 1 100 Ambito produttivo DD

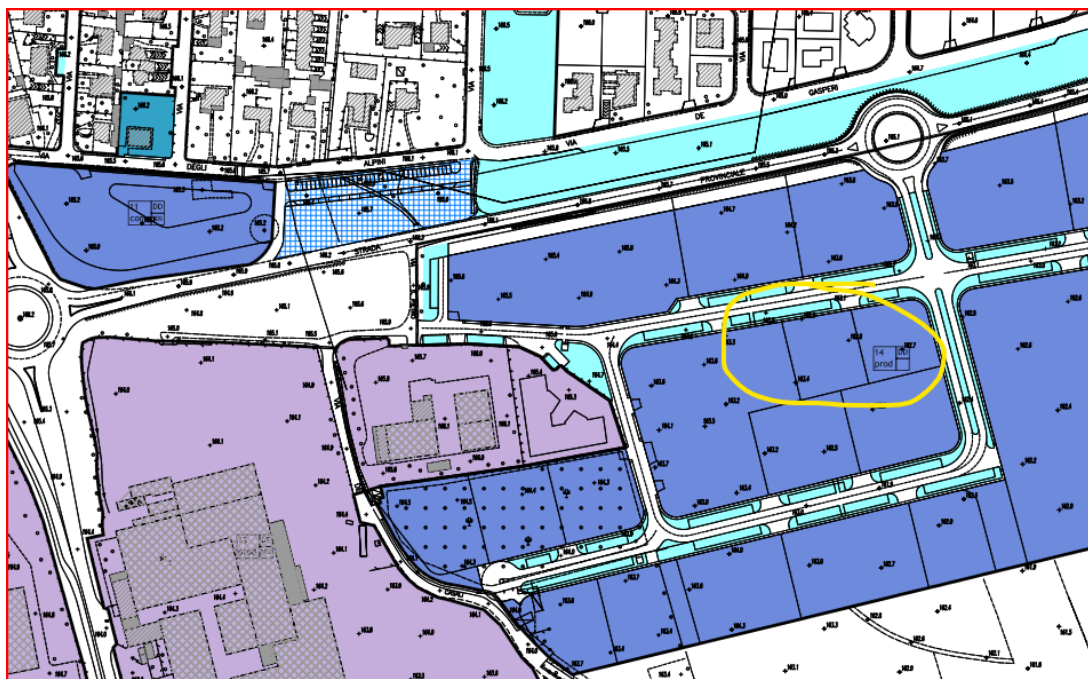
Inquadramento catastale



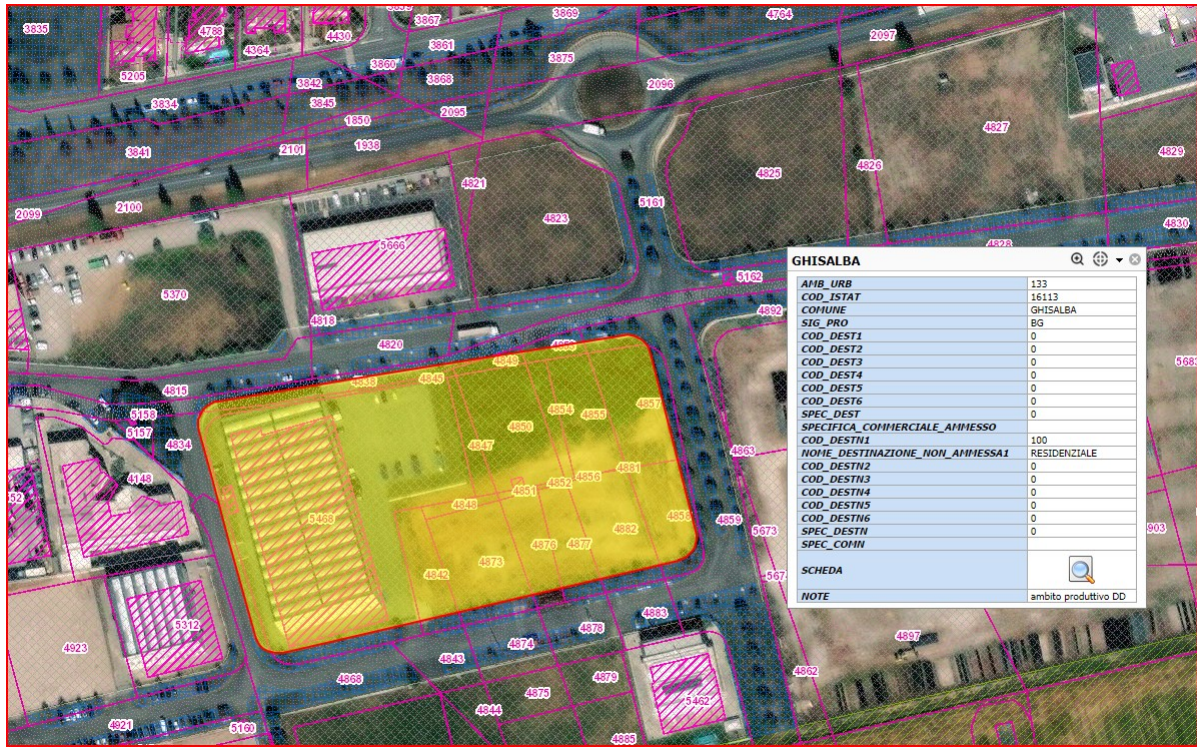
Individuazione cartografica del mappale sul Geoportale



Collocazione nel Piano delle regole - Piano di Governo del Territorio



Individuazione delle NTA - Ambito del tessuto urbano consolidato



Annuncio Via Canonico Cossali

Ubicazione	Mq	Prezzo annuncio	€/mq
Via Canonico Cossali	2.270	120.000,00 €	52,86 €



21 Foto

Planimetria



Terreno edificabile in Vendita

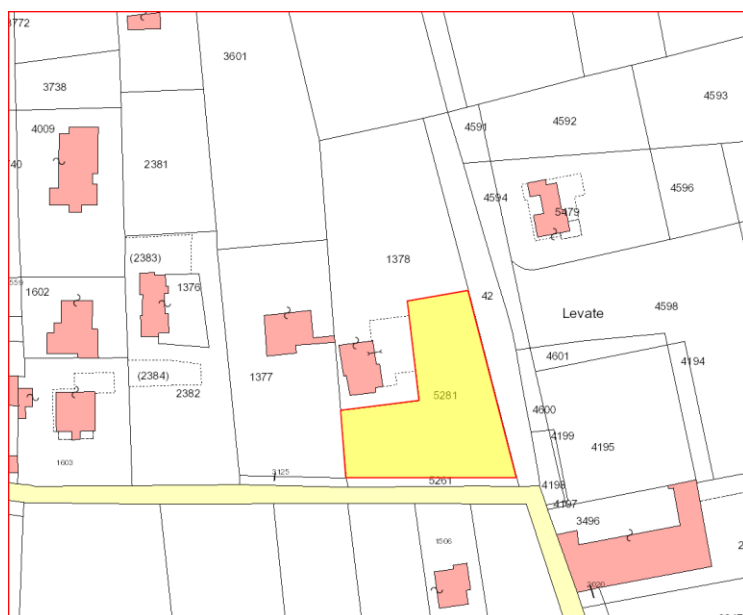
Ghisalba • Via Canonico Cossali

€ 120.000

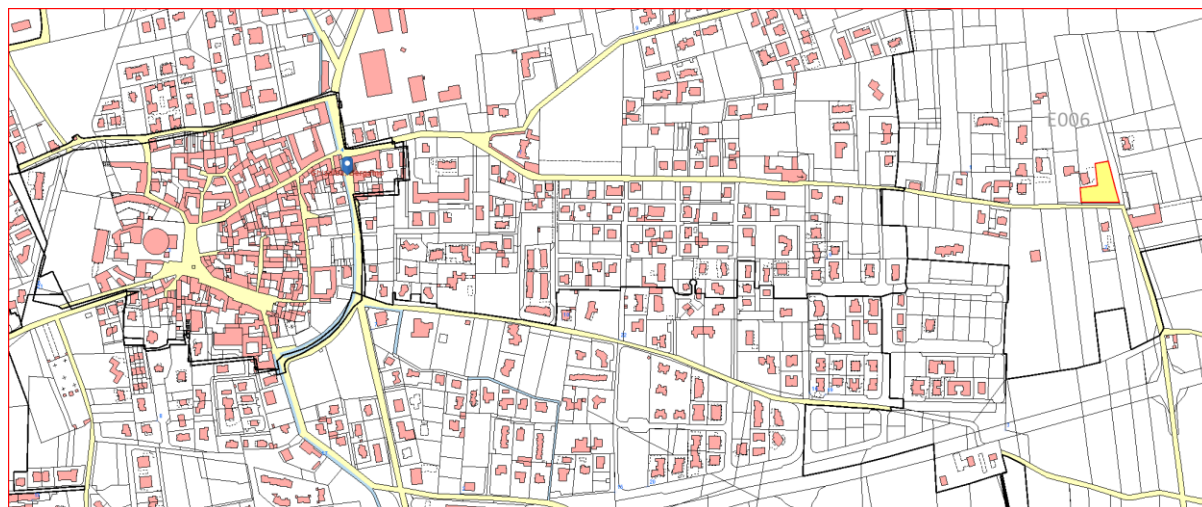
2.270 m²
superficie

Dati catastali	Mq da catasto	Valore dichiarato	Valore dichiarato €/mq	Data dichiarazione IMU	Destinazione
fg. 9 mapp. 5281	2.000	368.498,00 €	184,25 €	2018	Amb. Urb. 128 Cod. Destinazione 1 101 Ambito residenziale DM

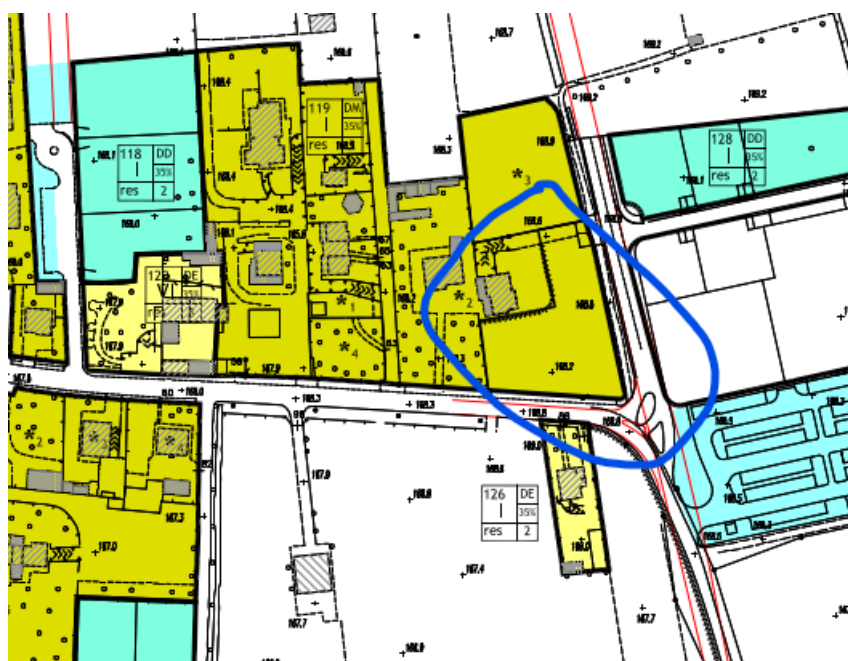
Inquadramento catastale



Individuazione cartografica del mappale sul Geoportale



Collocazione nel Piano delle regole - Piano di Governo del Territorio



Individuazione del valore medio risultante dagli annunci immobiliari

Ai fini IMU, l'art. 1 co. 746 L. 160/2019 stabilisce che "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".

Possiamo pertanto individuare un primo valore medio di riferimento considerando i prezzi sul mercato immobiliare descritti nelle pagine precedenti, di cui riportiamo una tabella riassuntiva:

Ubicazione	Mq	Prezzo annuncio	€/mq
Via Padova	724	130.000,00 €	179,56 €
Via Sturzo	910	150.000,00 €	164,84 €
Via Leonardo da Vinci	1.079	186.000,00 €	172,38 €
Via Canonico Cossali	2.270	120.000,00 €	52,86 €
Via San Pietro	3.744	750.000,00 €	200,32 €
Via Provinciale 122	5.000	550.000,00 €	110,00 €

Alla luce di quanto prevede la norma sopra richiamata, è possibile ritenere che tali importi siano i maggiormente indicativi degli effettivi valori commerciali delle aree fabbricabili. Escludendo i valori estremi (annuncio di via Canonico Cossali e di via San Pietro), **il valore medio di mercato delle aree in vendita alla data della presente relazione nel Comune di Ghisalba è pertanto pari a 156,69 €/mq.**

Indagine nelle trascrizioni notarili

L'indagine operata mediante incrocio delle informazioni presenti nella Vs. banca dati IMU e sui portali SISTER e SIATEL, ha permesso di individuare una serie di rogiti notarili concernenti le aree fabbricabili stipulati nel periodo 2020-2023.

Ai fini del presente lavoro, si è ritenuto di selezionare solo gli atti notarili di compravendita che hanno riguardato esclusivamente aree fabbricabili. In altri termini, non sono stati considerati i rogiti di accettazione dell'eredità, donazioni o iscrizioni ipotecarie giudiziali e quelli, pure di compravendita, che avevano ad oggetto anche altri immobili (terreni o fabbricati) in quanto, in questi casi, il valore dichiarato non avrebbe riguardato esclusivamente le aree fabbricabili e quindi avrebbe alterato il risultato di nostro interesse. Dagli atti considerati è stato possibile quindi verificare il valore, al metro quadro, dichiarato dalle parti al momento della vendita:

Atto	Atto notarile	Foglio	Particella	Are	Centiare	Mq	Valore atto notarile	€/mq
Atto 1	01/06/2021	9	6685	5	40	640	70.000,00 €	109,38 €
		9	6688	1				
Atto 2	17/02/2020	9	5013	6	4	604	93.620,00 €	155,00 €
Atto 3	01/02/2021	9	4766	7	85	785	180.000,00 €	229,30 €
Atto 4	19/07/2021	9	4767	6	58	658	150.000,00 €	227,96 €
Media								180,41 €

Il valore medio risultante dalla verifica appena descritta è pari ad **€/mq 180,41** e risulta essere superiore rispetto al valore medio di mercato risultante dall'indagine operata nella prima fase della presente attività (**€/mq 156,69**).

Valore venale in comune commercio al 1° gennaio stimato

Considerata la differenza riscontrata rispetto al valore dichiarato negli atti e quello risultante dagli annunci immobiliari, al fine di individuare un valore di base, che fosse equo e oggettivo, a cui si applicare gli indici che si descriveranno di seguito, si ritiene di considerare la media aritmetica tra i due importi sopra indicati:

$$\text{€/mq } (180,41 + 156,69) : 2 = \underline{\text{€/mq } 168,55}$$

Determinazione degli indici

Come già detto in precedenza, l'art. 1 co. 746 L. 160/2019 stabilisce che il valore delle aree fabbricabili 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.

Alla luce di quanto stabilisce la norma quindi, si andranno a determinare dei moltiplicatori che terranno conto delle specifiche caratteristiche dei Vs. strumenti urbanistici (P.G.T. variante 2017 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 5/6/2017 e adottato con deliberazione consigliare n. 58 del 16/11/2017) e che riguarderanno nello specifico:

- la zona territoriale di ubicazione;
- l'indice di edificabilità;
- la destinazione d'uso consentita;
- la presenza di eventuali oneri di adattamento del terreno necessari per la costruzione degli edifici.

In considerazione delle specifiche caratteristiche delle aree presenti sul Vs. territorio, saranno determinati anche ulteriori parametri che, pur non essendo previsti dalla norma, concorrono in modo significativo alla determinazione del valore dell'area fabbricabile:

- presenza di vincoli urbanistico-paesaggistici;
- aree commerciali poste a ridosso delle aree residenziali;
- aree residenziali poste a ridosso di aree artigianali e/o produttive.

Attraverso tali parametri l'Ente ha la possibilità di modulare il carico tributario tra i vari contribuenti, garantendo tuttavia una equità e parità di trattamento nei confronti dei soggetti titolari di aree

fabbricabili simili. In altri termini, qualora due aree fabbricabili presentino la medesima destinazione d'uso, siano tra di loro adiacenti e abbiano il medesimo indice di edificabilità, presenteranno lo stesso valore al metro quadro e l'unico elemento che concorrerà alla diversa quantificazione del tributo sarà la superficie del fondo.

Giova precisare che per la determinazione degli indici si sono operate valutazioni oggettive circa il maggiore o minore peso di ciascuna caratteristiche considerata, andando quindi ad attribuire un parametro maggiore a quelle specifiche che, per comune esperienza, determinano un maggiore valore del bene (ad es. l'ambito residenziale, una maggiore utilizzazione fondiaria, o la presenza di un ambito di trasformazione convenzionato).

Per completezza, si riporta la tabella valori utilizzata ad oggi riferita alla delibera di Giunta Comunale n. 33 del 11/03/2020:

Destinazione d'uso	Edificabilità fino a U.F. 0,35 mq/mq SLP €/mq	Edificabilità oltre a U.F. 0,35 mq/mq SLP €/mq
Residenziale		
<i>Nuovi ambiti di trasformazione</i>	80,00 €	90,00 €
<i>Aree urbane in zone già convenzionate</i>	130,00 €	170,00 €
<i>Aree in zone lottizzate collaudate o densità definita (D.D.)</i>	170,00 €	200,00 €
<i>Ambiti edificati di impianto consolidato (D.E. - D.B. - D.M.)</i>	170,00 €	200,00 €
<i>Aree destinate a verde pubblico, parcheggi, attrezzature pubbliche e strade</i>	30,00 €	30,00 €
<i>Aree destinate ad attrezzature sportive</i>	30,00 €	30,00 €
<i>Aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)</i>	60,00 €	70,00 €
Produttiva		
<i>Ambiti di trasformazione produttiva</i>	80,00 €	80,00 €
<i>Ambiti di riconversione edilizia</i>	80,00 €	80,00 €
<i>Aree ubicate in zone convenzionate</i>	130,00 €	130,00 €
<i>Aree ubicate in zone di completamento o in P.L. collaudato</i>	160,00 €	160,00 €
Nuclei di antica formazione		
<i>Piani di recupero, ristrutturazione con o senza demolizione di fabbricato</i>	140,00 €	140,00 €

1) Destinazione d'uso

Il primo parametro che si ritiene di considerare per determinare il valore delle aree fabbricabili concerne la destinazione d'uso in quanto un cespite disponibile sul mercato avrà una valutazione maggiore o minore a seconda che sia finalizzato ad una costruzione residenziale o produttiva.

L'art. 7 delle Norme Attuative del Piano delle Regole adottato del Vs. Ente prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze;
- attività agricole;
- attività industriali e artigianali;
- attività terziarie;
- attrezzature pubbliche;
- impianti tecnologici.

Tali destinazioni vengono poi distribuite all'interno del sistema insediativo, di cui al Titolo III delle Norme di attuazione.

Vengono quindi individuati i seguenti parametri:

PARAMETRO 1	
Destinazione d'uso	Parametro
(R) Residenziale	1,00
(R) - Aree destinate a Edilizia Economico Popolare	0,35
(R) - Attrezzature pubbliche (verde pubblico, parcheggi, attrezzature sportive e pubbliche)	0,17
(P) - Attività secondarie (industriali, artigianato, magazzini)	0,64
(P) - Attività terziarie (ricettivo, esercizi di vicinato)	0,80

2) Zona territoriale di ubicazione

La zona territoriale in cui sono ubicati i terreni edificabili è un altro elemento che, anche normativamente, concorre alla determinazione del loro maggiore o minore valore. Infatti, le aree fabbricabili all'interno dei centri storici o quelle in prossimità di importanti arterie di comunicazione hanno generalmente un valore di mercato superiore rispetto a quelle situate in periferia o lontano da rilevanti vie di comunicazione. Con riferimento al sistema insediativo individuato nel Vs. P.G.T. si ritiene di considerare le seguenti zone a cui attribuire i seguenti indici:

PARAMETRO 2	
Zona territoriale	Parametro
Nuclei di antica formazione	1,10
Ambito residenziale consolidato	1,20
Ambito Produttivo Consolidato	0,75
Ambiti soggetti ad interventi di riconversione	1,00

3) Indice di edificabilità

Gli indici di edificabilità sono i parametri con i quali si calcola la densità edilizia riferita ad un'area fabbricabile, ossia definiscono quanto è lecito costruire su un terreno in funzione della sua superficie ed è quindi un parametro fondamentale nel campo dell'urbanistica di cui si deve tenere conto ai fini della determinazione del valore di un'area anche ai fini IMU.

Esistono principalmente due tipologie di indice di edificabilità. La prima, indice territoriale, è utilizzato per valutare l'urbanizzazione di vaste aree, dato che tiene conto dell'intera zona da urbanizzare, inclusi gli spazi riservati alle infrastrutture pubbliche. Il secondo, ossia l'indice di edificabilità fondiaria, riguarda invece porzioni specifiche di terreno e determina quindi se è possibile costruire un edificio su di esse.

Ai fini della determinazione del valore delle aree ai fini del presente lavoro, e in considerazione di quanto previsto agli artt. 55 e 57 delle Norme di attuazione del Vs. P.G.T., sarà data importanza proprio a quest'ultimo indice in quanto è quello che maggiormente interessa i proprietari privati di un terreno edificabile.

PARAMETRO 3	
Indice di edificabilità	Parametro
(R) - Utilizzazione fondiaria fino al 35%	0,80
(R) - Utilizzazione fondiaria oltre il 35%	1,00
(P) - Utilizzazione fondiaria < > 35%	1,00

4) Oneri di adattamento del terreno per la costruzione

Ai fini della determinazione del valore delle aree, la normativa IMU fa riferimento agli oneri di adattamento del terreno necessari per la costruzione. La dicitura normativa appare generale ma è plausibile sostenere che con essa debba intendersi la presenza all'interno delle lottizzazioni delle opere di urbanizzazione. Il Piano delle Regole del Vs. P.G.T. prevede:

- *Opere di urbanizzazione primaria* (art. 22 P.d.R.), ossia infrastrutture e servizi necessari per considerare l'area come edificabili, quali ad es. la presenza di strada, marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi, reti fognarie, idriche e dell'energia elettrica, attrezzature per la raccolta dei rifiuti e verde pubblico;
- *Opere di urbanizzazione secondaria* (art. 23 P.d.R.), vale a dire i servizi e le attrezzature necessarie per soddisfare le esigenze della collettività, quali scuole, mercati di quartiere, chiese e edifici religiosi, impianti sportivi e centri ricreativo-culturali.

Ai fini del presente lavoro, si ritiene di dover considerare esclusivamente le opere di urbanizzazione primaria, con particolare attenzione alla presenza di convenzioni edilizie o piano di lottizzazione collaudati. Si introducono quindi i seguenti indici:

PARAMETRO 4	
Opere di urbanizzazione primaria presenti	Parametro
(R) - Ambito di trasformazione convenzionato	1,00
(R) - Ambito di trasformazione non convenzionato	0,55
(P) - Ambito di trasformazione convenzionato	1,20
(P) - Ambito di completamento o PL collaudato	2,00

5) Presenza di vincoli urbanistico-paesaggistici

Analogamente al parametro precedente, la presenza di vincoli influenza l'effettiva edificabilità di un fondo poiché il proprietario avrà la possibilità di edificare solo nel rispetto di queste ulteriori prescrizioni. Al Capo V del Titolo I delle Norme attuative del Piano delle Regole sono previste 3 diverse casistiche di vincolo:

- *immobili soggetti a tutela* (art. 18 P.d.R.), ossia i beni assoggettati a tutela ambientale e storico-artistica, nonché i nuclei di valore storico, artistico e culturale, laddove riconosciuti dal Ministero dei Beni Culturali d'ufficio o su specifica richiesta, per i quali gli interventi edilizi devono essere orientati alla tutela del bene e alla sua conservazione;
- *vincoli e fasce di rispetto e tutela* (art. 19 P.d.R.), i quali comprendono i vincoli di salvaguardia, di rispetto e di tutela ambientale, gli ambiti tutelati di interesse regionale e provinciale, e le aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale che non possono essere edificate;
- *siti di interesse archeologico* (art. 20 P.d.R.), previsti in quanto il territorio comunale è risultato particolarmente ricco di realtà di interesse storico-archeologico presentando insediamenti di epoca preistorica, insediamenti romani e opere architettoniche di epoca altomedievale.

Si suggeriscono quindi i seguenti parametri:

PARAMETRO 5	
Presenza di vincoli	Parametro
Nessuno	1
Immobili assoggettati a tutela	1
Vincoli e fasce di rispetto e tutela	0,90
Siti di interesse archeologico	0,50

6) Altre caratteristiche

Oltre ai parametri sopra descritti, il valore di un'area fabbricabile risente anche del contesto nella quale è situata che, plausibilmente determinerà una maggiore o minore appetibilità sul mercato. Più precisamente un'area a destinazione commerciale posta all'interno di una zona residenziale avrà maggiore risalto sul mercato immobiliare poiché su di essa potrà essere costruito un fabbricato

produttivo finalizzato ad offrire un servizio ai residenti del quartiere (si pensi ad es. al negozio di vicinato)

Viceversa, ad un terreno con destinazione residenziale posto all'interno di una zona produttiva sarà riconosciuto meno pregio e quindi, rispetto ad altre aree aventi la medesima destinazione d'uso, avrà un valore commerciale inferiore.

Si introducono quindi i seguenti parametri:

PARAMETRO 6	
Altre caratteristiche	Parametro
Nessuna	1
(P) - Aree commerciali poste a ridosso delle aree residenziali	1,50
(R) - Aree residenziali poste a ridosso di aree artigianali e/o produttive	0,50

Conclusioni

Alla luce di quanto esposto, ai fini di determinare il valore di una specifica area fabbricabile, il Comune (o il contribuente qualora intendesse adeguarsi alle indicazioni fornite nella delibera di Giunta) dovrà applicare gli indici previsti in riferimento alle specifiche caratteristiche dell'area al valore medio base (€/mq 168,55) e, in ultimo, applicare quanto ottenuto alla superficie complessiva del terreno.

Riportiamo di seguito alcuni esempi:

Destinazione d'uso - Residenziale

Descrizione		
Prezzo medio base		168,55 €
Destinazione d'uso	(R) Residenziale	1,00
Zona territoriale di ubicazione	Ambito residenziale consolidato	1,20
Indice edificabilità	(R) - Utilizzazione fondiaria oltre il 35%	1,00
Opere di urbanizzazione primaria presenti	(R) - Ambito di trasformazione convenzionato	1,00
Vincoli	Nessuno	1,00
Altre caratteristiche	Nessuna	1,00
Superficie area		1
€/mq per area fabbricabile specifica		202,26 €
Valore area fabbricabile		202,26 €

Descrizione		
Prezzo medio base		168,55 €
Destinazione d'uso	(R) Residenziale	1,00
Zona territoriale di ubicazione	Ambito residenziale consolidato	1,20
Indice edificabilità	(R) - Utilizzazione fondiaria fino al 35%	0,80
Opere di urbanizzazione primaria presenti	(R) - Ambito di trasformazione convenzionato	1,00
Vincoli	Nessuno	1,00
Altre caratteristiche	Nessuna	1,00
Superficie area		1
€/mq per area fabbricabile specifica		161,81 €
Valore area fabbricabile		161,81 €

Descrizione		
Prezzo medio base		168,55 €
Destinazione d'uso	(R) Residenziale	1,00
Zona territoriale di ubicazione	Ambito residenziale consolidato	1,20
Indice edificabilità	(R) - Utilizzazione fondiaria oltre il 35%	1,00
Opere di urbanizzazione primaria presenti	(R) - Ambito di trasformazione non convenzionato	0,55

Vincoli	Nessuno	1,00
Altre caratteristiche	Nessuna	1,00
Superficie area		1
€/mq per area fabbricabile specifica		111,24 €
Valore area fabbricabile		111,24 €

Descrizione		
Prezzo medio base		168,55 €
Destinazione d'uso	(R) Residenziale	1,00
Zona territoriale di ubicazione	Ambito residenziale consolidato	1,20
Indice edificabilità	(R) - Utilizzazione fondiaria fino al 35%	0,80
Opere di urbanizzazione primaria presenti	(R) - Ambito di trasformazione non convenzionato	0,55
Vincoli	Nessuno	1,00
Altre caratteristiche	Nessuna	1,00
Superficie area		1
€/mq per area fabbricabile specifica		88,99 €
Valore area fabbricabile		88,99 €

Descrizione		
Prezzo medio base		168,55 €
Destinazione d'uso	(R) Residenziale	1,00
Zona territoriale di ubicazione	Ambito residenziale consolidato	1,20
Indice edificabilità	(R) - Utilizzazione fondiaria oltre il 35%	1,00
Opere di urbanizzazione primaria presenti	(R) - Ambito di trasformazione convenzionato	1,00
Vincoli	Vincoli e fasce di rispetto e tutela	0,90
Altre caratteristiche	Nessuna	1,00
Superficie area		1
€/mq per area fabbricabile specifica		182,03 €
Valore area fabbricabile		182,03 €

Descrizione		
Prezzo medio base		168,55 €
Destinazione d'uso	(R) Residenziale	1,00
Zona territoriale di ubicazione	Ambito residenziale consolidato	1,20
Indice edificabilità	(R) - Utilizzazione fondiaria oltre il 35%	1,00
Opere di urbanizzazione primaria presenti	(R) - Ambito di trasformazione convenzionato	1,00
Vincoli	Nessuno	1,00
Altre caratteristiche	(R) - Aree residenziali poste a ridosso di aree artigianali e/o produttive	0,50
Superficie area		1

€/mq per area fabbricabile specifica	101,13 €
Valore area fabbricabile	101,13 €

Destinazione d'uso - Industriale/artigianale

Descrizione		
Prezzo medio base		168,55 €
Destinazione d'uso	(P) - Attività secondarie (industriali, artigianato, magazzini)	0,64
Zona territoriale di ubicazione	Ambito Produttivo Consolidato	0,75
Indice edificabilità	(P) - Utilizzazione fondiaria < > 35%	1,00
Opere di urbanizzazione primaria presenti	(P) - Ambito di trasformazione convenzionato	1,20
Vincoli	Nessuno	1,00
Altre caratteristiche	Nessuna	1,00
Superficie area		1
€/mq per area fabbricabile specifica		97,08 €
Valore area fabbricabile		97,08 €

Descrizione		
Prezzo medio base		168,55 €
Destinazione d'uso	(P) - Attività secondarie (industriali, artigianato, magazzini)	0,64
Zona territoriale di ubicazione	Ambito Produttivo Consolidato	0,75
Indice edificabilità	(P) - Utilizzazione fondiaria < > 35%	1,00
Opere di urbanizzazione primaria presenti	(P) - Ambito di completamento o PL collaudato	2,00
Vincoli	Nessuno	1,00
Altre caratteristiche	Nessuna	1,00
Superficie area		1
€/mq per area fabbricabile specifica		161,81 €
Valore area fabbricabile		161,81 €

Descrizione		
Prezzo medio base		168,55 €
Destinazione d'uso	(P) - Attività secondarie (industriali, artigianato, magazzini)	0,64
Zona territoriale di ubicazione	Ambito Produttivo Consolidato	0,75
Indice edificabilità	(P) - Utilizzazione fondiaria < > 35%	1,00
Opere di urbanizzazione primaria presenti	(P) - Ambito di completamento o PL collaudato	2,00
Vincoli	Vincoli e fasce di rispetto e tutela	0,90
Altre caratteristiche	Nessuna	1,00
Superficie area		1

€/mq per area fabbricabile specifica	145,63 €
Valore area fabbricabile	145,63 €

Destinazione d'uso - Attività terziaria

Descrizione		
Prezzo medio base		168,55 €
Destinazione d'uso	(P) - Attività terziarie (ricettivo, esercizi di vicinato)	0,80
Zona territoriale di ubicazione	Ambito Produttivo Consolidato	0,75
Indice edificabilità	(P) - Utilizzazione fondiaria < > 35%	1,00
Opere di urbanizzazione primaria presenti	(P) - Ambito di trasformazione convenzionato	1,20
Vincoli	Nessuno	1,00
Altre caratteristiche	Nessuna	1,00
Superficie area		1
€/mq per area fabbricabile specifica		121,36 €
Valore area fabbricabile		121,36 €

Descrizione		
Prezzo medio base		168,55 €
Destinazione d'uso	(P) - Attività terziarie (ricettivo, esercizi di vicinato)	0,80
Zona territoriale di ubicazione	Ambito Produttivo Consolidato	0,75
Indice edificabilità	(P) - Utilizzazione fondiaria < > 35%	1,00
Opere di urbanizzazione primaria presenti	(P) - Ambito di completamento o PL collaudato	2,00
Vincoli	Nessuno	1,00
Altre caratteristiche	Nessuna	1,00
Superficie area		1
€/mq per area fabbricabile specifica		202,26 €
Valore area fabbricabile		202,26 €

Descrizione		
Prezzo medio base		168,55 €
Destinazione d'uso	(P) - Attività terziarie (ricettivo, esercizi di vicinato)	0,80
Zona territoriale di ubicazione	Ambito Produttivo Consolidato	0,75
Indice edificabilità	(P) - Utilizzazione fondiaria < > 35%	1,00
Opere di urbanizzazione primaria presenti	(P) - Ambito di trasformazione convenzionato	1,20
Vincoli	Vincoli e fasce di rispetto e tutela	0,90
Altre caratteristiche	Nessuna	1,00
Superficie area		1
€/mq per area fabbricabile specifica		109,22 €

Valore area fabbricabile	109,22 €
---------------------------------	-----------------

Descrizione		
Prezzo medio base		168,55 €
Destinazione d'uso	(P) - Attività terziarie (ricettivo, esercizi di vicinato)	0,80
Zona territoriale di ubicazione	Ambito Produttivo Consolidato	0,75
Indice edificabilità	(P) - Utilizzazione fondiaria < > 35%	1,00
Opere di urbanizzazione primaria presenti	(P) - Ambito di trasformazione convenzionato	1,20
Vincoli	Nessuno	1,00
Altre caratteristiche	(P) - Aree commerciali poste a ridosso delle aree residenziali	1,50
Superficie area		1
€/mq per area fabbricabile specifica		182,03 €
Valore area fabbricabile		182,03 €

Lodi, 29 Novembre 2023

F.to Municipia Consulting s.r.l.



**COMUNE DI GHISALBA
PROVINCIA DI BERGAMO**

Delibera Giunta Comunale n. 121 del 30 Novembre 2023 - **ALLEGATO B**

Tabella riepilogativa - Determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU

Valore medio di riferimento:
€/mq 168,55

PARAMETRO 1	
Destinazione d'uso	Parametro
(R) Residenziale	1,00
(R) - Aree destinate a Edilizia Economico Popolare	0,35
(R) - Attrezzature pubbliche (verde pubblico, parcheggi, attrezzature sportive e pubbliche)	0,17
(P) - Attività secondarie (industriali, artigianato, magazzini)	0,64
(P) - Attività terziarie (ricettivo, esercizi di vicinato)	0,80

PARAMETRO 2	
Zona territoriale	Parametro
Nuclei di antica formazione	1,10
Ambito residenziale consolidato	1,20
Ambito Produttivo Consolidato	0,75
Ambiti soggetti ad interventi di riconversione	1,00

PARAMETRO 3	
Indice di edificabilità	Parametro
(R) - Utilizzazione fondiaria fino al 35%	0,80
(R) - Utilizzazione fondiaria oltre il 35%	1,00
(P) - Utilizzazione fondiaria < > 35%	1,00

PARAMETRO 4	
Opere di urbanizzazione primaria presenti	Parametro
(R) - Ambito di trasformazione convenzionato	1,00
(R) - Ambito di trasformazione non convenzionato	0,55
(P) - Ambito di trasformazione convenzionato	1,20
(P) - Ambito di completamento o PL collaudato	2,00

PARAMETRO 5	
Presenza di vincoli	Parametro
Nessuno	1
Immobili assoggettati a tutela	1
Vincoli e fasce di rispetto e tutela	0,90
Siti di interesse archeologico	0,50

PARAMETRO 6	
Altre caratteristiche	Parametro
Nessuna	1
(P) - Aree commerciali poste a ridosso delle aree residenziali	1,50
(R) - Aree residenziali poste a ridosso di aree artigianali e/o produttive	0,50

Criterio di calcolo:

VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO * PAR. 1 * PAR. 2 * PAR. 3 * PAR. 4 * PAR. 5 * PAR. 6

Lodi, 29 Novembre 2023

F.to Municipia Consulting s.r.l.