



**RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI VALORI DI MERCATO
DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA
MUNICIPALE UNICA IMU**



INDICE

PREMESSA

| | | |
|-----------|--|----|
| PARTE 1 | DESCRIZIONE DEL BENE | 4 |
| TITOLO 01 | INQUADRAMENTO TERRITORIALE | 4 |
| TITOLO 02 | PGT VIGENTE - NORME TECNICHE E PARAMETRI URBANISTICI | 7 |
| PARTE 2 | PROCESSO DI VALUTAZIONE | 9 |
| TITOLO 03 | CRITERI METODOLOGICI ADOTTATI | 9 |
| TITOLO 04 | MERCATO IMMOBILIARE | 13 |
| PARTE 3 | RISULTATI FINALI | 20 |
| TITOLO 05 | DEFINIZIONI CONCLUSIVE | 20 |
| TITOLO 06 | COEFFICIENTI CORRETTIVI | 22 |



PREMESSA

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del “più probabile valore unitario medio di mercato” delle aree fabbricabili previste all’interno del nuovo strumento urbanistico - PGT 2024 nel comune di Villa d’Almè nell’anno 2024, al fine di determinare la base imponibile per l’applicazione dell’Imposta Municipale sugli Immobili (IMU).

L’art. 59 del D.Lgs. 446/97 ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, “determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l’insorgenza di contenzioso”.

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 al 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 05.08.1978, 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”.



PARTE 1 DESCRIZIONE DEL BENE

TITOLO 01 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il quadro di riferimento

Villa d'Almè è un paese di circa 6.500 abitanti con una media di 2,38 abitanti/famiglia e si sviluppa su di un territorio di circa 6,50 Km².

La collocazione è quella della conurbazione periferica di Bergamo dove è impossibile definire i confini amministrativi dei comuni contermini. Villa d'Almè è all'incrocio delle direttrici infrastrutturali per Bergamo, per Dalmine e per le due valli, Brembana e Imagna. Lo snodo cruciale, oggi solo viabilistico, si arricchirà nel 2026 della linea tramviaria che proprio a Villa d'Almè avrà il capolinea. A livello di mobilità è utile ricordare la pista ciclabile della valle Brembana che da Villa d'Almè arriva fino a Piazza Brembana per oltre 30 km in sede propria.

Il territorio del paese può dividersi in 3 piani a livelli differenti:

- Il più basso, all'altezza del fiume Brembo, è l'ex comparto produttivo, oggi sottoutilizzato formato da recinti produttivi storici;
- Il piano della statale per la Val Brembana, dove si è sviluppato il paese e si sono insediati i servizi principali;
- Il piano del monte, ambientalmente e paesaggisticamente di pregio ove si sono formate le zone residenziali.

Tendenze demografiche e previsioni di sviluppo

Il comune di Villa d'Almè ha, negli ultimi 15 anni, perso circa 300 unità. Tranne 2 casi isolati (2012 e 2019) la popolazione è sempre diminuita.

Al 31.12.2021 la popolazione complessiva è di 6.573 residenti.

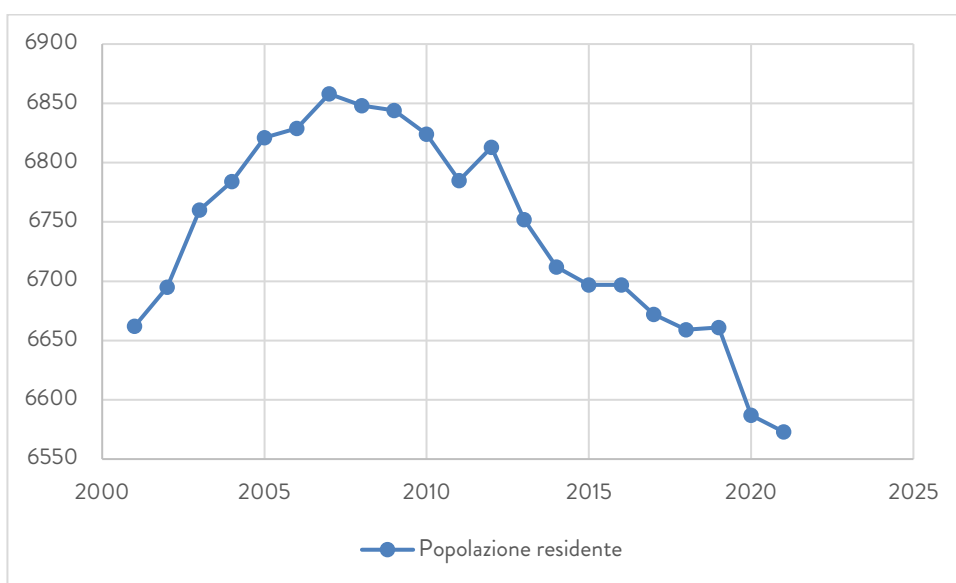


Grafico 1_Residenti



Saldo naturale e migratorio

Negli ultimi 10 anni il saldo naturale è sempre stato in territorio negativo ad eccezione del 2011.

Per quanto riguarda il saldo migratorio il territorio positivo si riscontra 4 volte su 10. Il saldo complessivo, dopo l'anno del covid (2020) si presenta in ripresa per entrambi gli indici indagati.

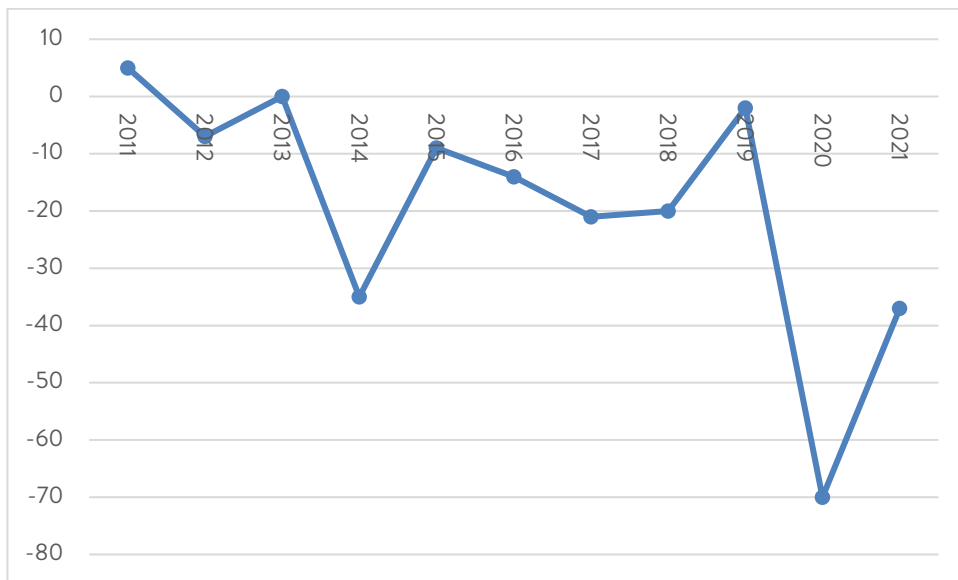


Grafico 2_Saldo Naturale

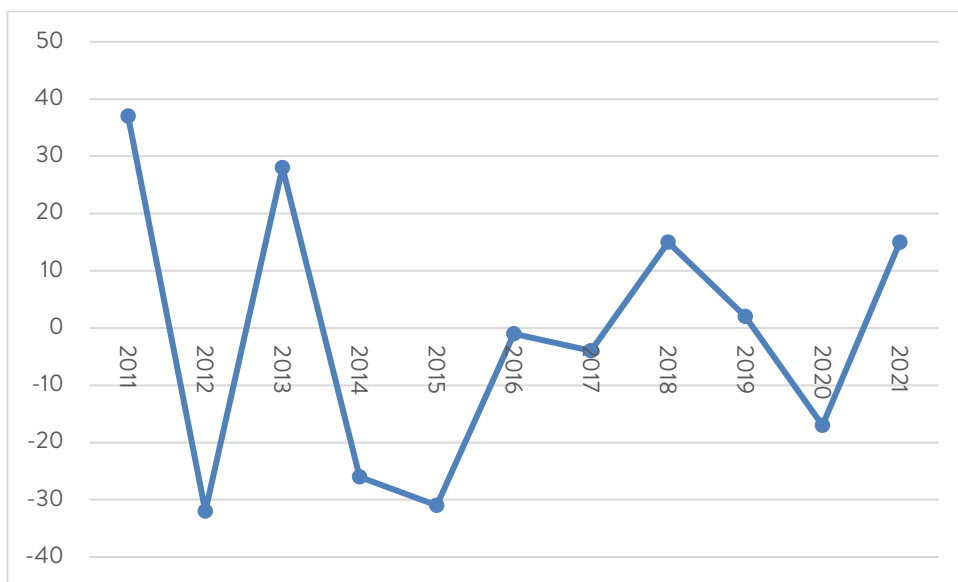


Grafico 3_Saldo migratorio

Per quanto riguarda le previsioni residenziali si evince come la variante abbia introdotto tematiche che, in accordo con la soglia di riduzione del consumo di suolo, abbiano portato ad una maggiore coerenza delle previsioni urbanistiche rispetto alla tendenza naturale di crescita urbana in atto a livello comunale.



Fino al 2013 il trend demografico in atto era sostanzialmente positivo (linea blu); tuttavia, i mutati scenari socio-economici intercorsi nell'ultimo decennio hanno portato ad una drastica inversione di tendenza (linea viola) in merito al trend demografico in atto sul territorio.

Le previsioni introdotte dal PGT previgente (linea verde) si sono quindi rivelate sovradimensionate e comportano un carico urbanistico sovradimensionato sia rispetto alla tendenza demografica degli ultimi 10 anni che rispetto alla previsione di crescita urbana che si otterrebbe proiettando il trend attualmente in atto, basato sullo scenario di crescita ventennale, per altri 10 anni (fino al 2031, linea rossa).

Pertanto, obiettivo della variante al PGT è stato quello di ridurre le previsioni urbanistiche andando a rimodulare il carico urbanistico rendendolo più coerente con le tendenze e i fabbisogni attualmente in essere sul territorio comunale (linea azzurra).

Le previsioni introdotte dalla variante al PGT garantiscono comunque margine per l'insediamento di nuove volumetrie dando la possibilità agli operatori che avessero acquisito dei diritti edificatori di non vederli lesi.

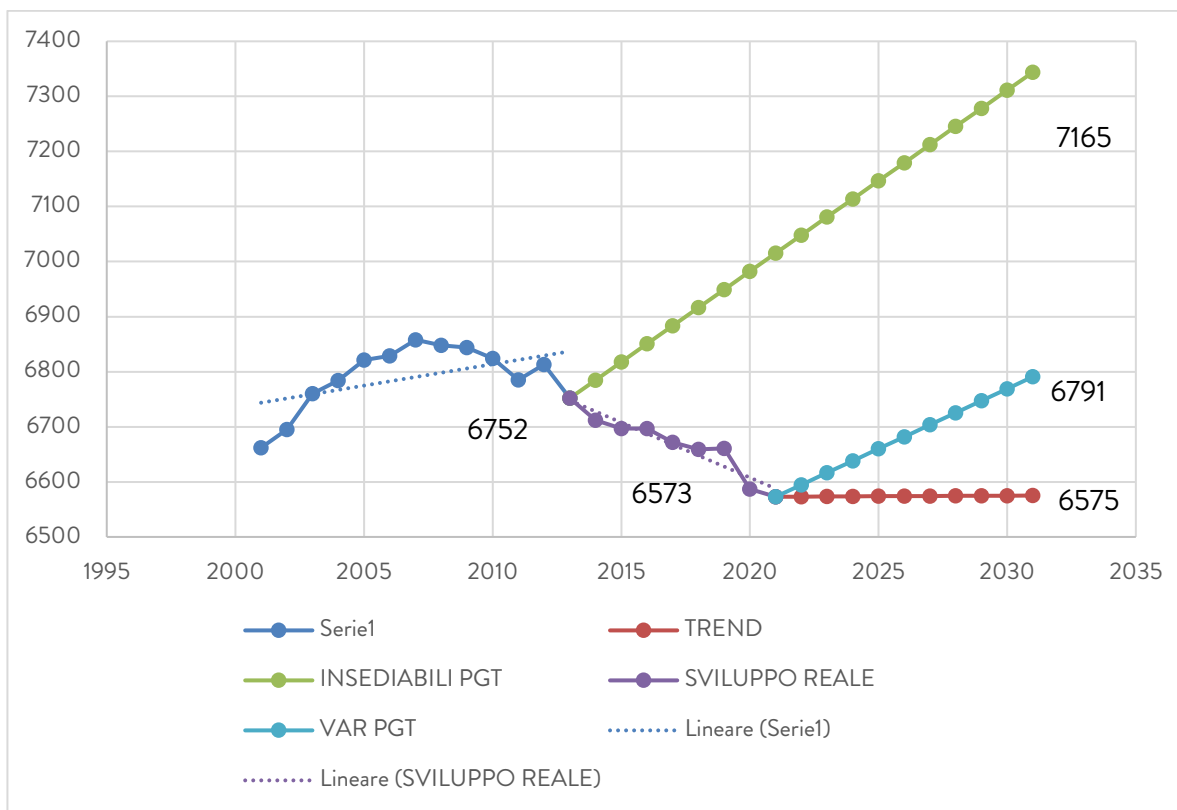


Grafico 4. Scenari e tendenze di sviluppo urbano



TITOLO 02 PGT VIGENTE – NORME TECNICHE E PARAMETRI URBANISTICI

Con Delibera di Giunta Comunale n. 125 del 02.12.2021 il Comune ha dato avvio al procedimento per la redazione di variante generale del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 2/2005 e s.m.i., al fine di procedere all'adeguamento dello strumento urbanistico, finalizzata alla rivalutazione della pianificazione relativa ad ambiti territoriali specifici e limitati e, infine al rispetto della L.R. n. 31/2014 sul consumo di suolo. Contestualmente la DGC dà avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativo alla variante del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

Il giorno 14.11.2023 è avvenuta l'adozione del PGT 2024 con delibera del Consiglio Comunale n. 28.

Il giorno 09.04.2024 il PGT 2024 è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 6.

Il 23.10.2024 il PGT è stato pubblicato sul BURL.

Per una lettura e la definizione dei parametri urbanistici più significativi si rimanda agli elaborati di PGT, comprensivi delle Norme Tecniche di Attuazione, messi in condivisione sul sito del Comune di Villa d'Almè.

In estrema sintesi gli obiettivi del PGT 2024 sono i seguenti:

1. GLI ELEMENTI INVARIANTI (territorio naturale, reticolo idrico ecc.)
 - Salvaguardia e rafforzamento della biodiversità
 - Mantenimento dei vuoti
2. IL PIANO DEI SERVIZI (aumento della qualità dei servizi)
 - La porosità e la permeabilità del tessuto urbano
 - Grammatica e sintassi degli spazi aperti
 - La città accessibile
3. LA TRANSIZIONE ECOLOGICA
 - Organizzazione spazi e tempi
 - Autonomia energetica
 - Riduzione inquinamento
 - Piste ciclabili e spazi pedonali
4. RIGENERAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA
 - Zero consumo di suolo
 - Invertire la rotta (rigenerazione)

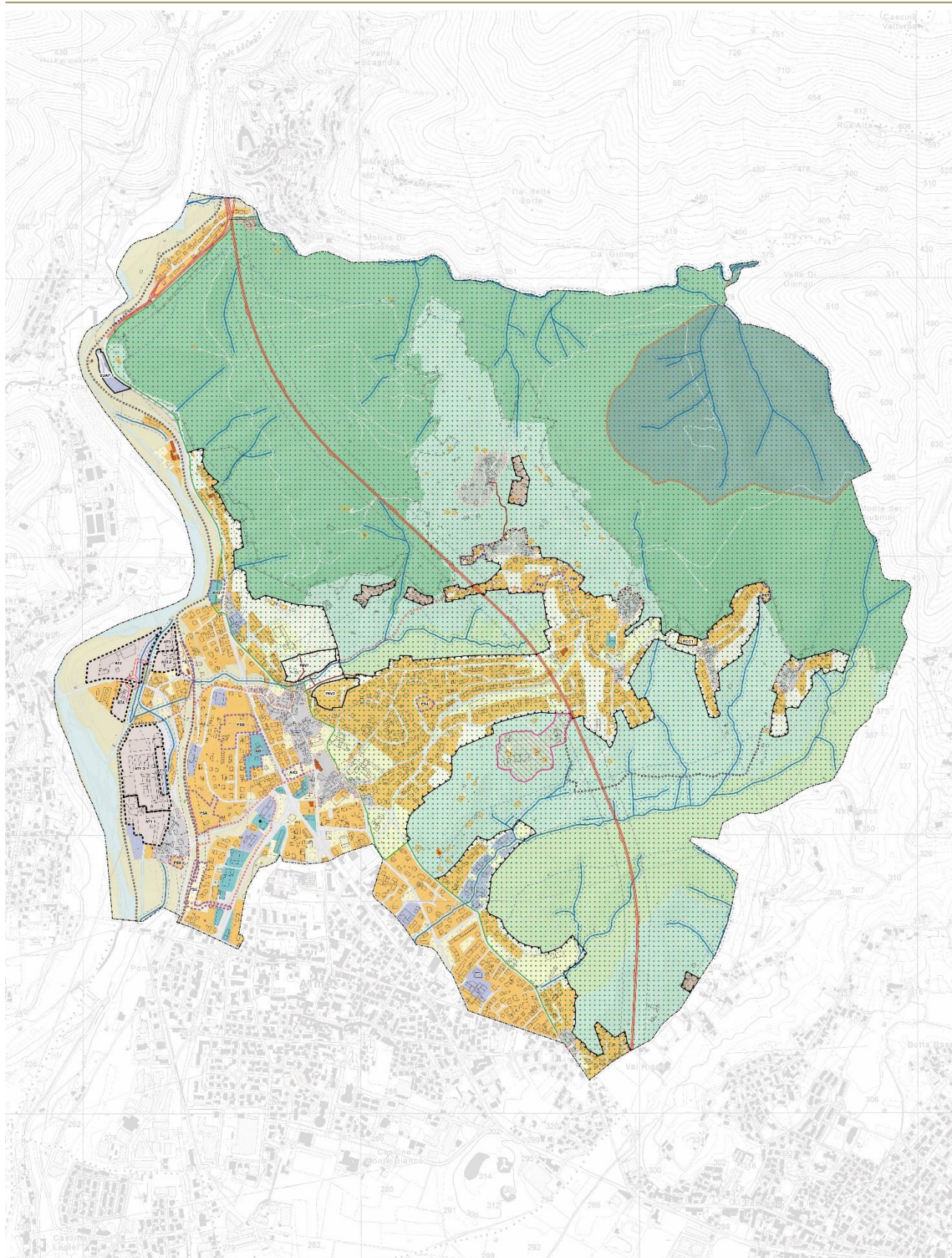


Figura 1_Piano delle Regole | Tavola del regime dei suoli



PARTE 2 PROCESSO DI VALUTAZIONE

TITOLO 03 CRITERI METODOLOGICI ADOTTATI

Nella stima per l'identificazione del più probabile valore di mercato di un'area, si deve tenere conto:

- a. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
- b. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
- c. della destinazione d'uso consentita;
- d. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
- e. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
- f. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

Il criterio di stima del valore di mercato risulta correlato a due principali aspetti: il primo riguarda la natura e la qualità dei dati tecnico economici disponibili a supporto della stima, il secondo interessa le caratteristiche dello specifico segmento di mercato a cui esso si rivolge. I tre metodi per una stima del valore di mercato sono così riassunti:

- Metodo del valore di trasformazione
- Metodo comparativo di mercato
- Metodo reddituale/finanziario

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un'area edificabile in questa perizia si è deciso di utilizzare il metodo di trasformazione e di compiere una ulteriore verifica attraverso l'analisi del mercato immobiliare anche con interviste dirette a figure rappresentative della situazione immobiliare locale. Per quanto possibile l'analisi di mercato è arricchita da verifiche su atti di compravendita definitivi o preliminari, eseguite nel periodo precedente alla presente relazione di stima.

In merito alla determinazione del valore venale (intendendo l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione) con la pronuncia n. 5822 del 5/3/2024 la Cassazione ha affermato che deve ritenersi legittimo il criterio di determinazione del valore delle aree edificabili, con il metodo "di trasformazione". La Cassazione ribadisce che per la determinazione della base imponibile dell'IMU da applicare alle aree edificabili si deve seguire la regola indicata dall'art. 5 comma 5 del D.Lgs. n. 504/92, secondo cui "il valore 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". È quindi indispensabile che la misura del valore venale in comune commercio sia ricavata in base ai parametri vincolanti previsti dalla legge, parametri che, pertanto, devono considerarsi tassativi.



Inoltre la Cassazione ha, altresì, statuito che a detta disposizione, che rinvia ad una pluralità di elementi compositi, fondati su dati desumibili da atti amministrativi (ad esempio l'indice di edificabilità e la destinazione d'uso consentita) o da fonti esterne (prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche), può senz'altro ricondursi il metodo analitico-ricostruttivo denominato del valore di trasformazione, metodo, questo, incentrato sulla "determinazione del valore dell'area fabbricabile sulla base della differenza tra il ricavato (valore dell'edificato), "come si configurerebbe ad edificazione avvenuta della cubatura realizzabile per l'area presa in considerazione", ed i costi necessari all'edificazione stessa (costi di trasformazione)".

Il Metodo del valore di trasformazione, o metodo analitico, viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione.

Per valore di trasformazione di un bene si intende la differenza tra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione e il costo complessivo delle opere necessarie alla trasformazione stessa.

Casi pratici più frequenti:

- a. Determinazione del valore di un'area edificabile
- b. Determinazione del valore di un fabbricato da ristrutturare
- c. Determinazione del valore di un opificio dismesso

La stima del più probabile valore di un'area/lotto edificabile attraverso il criterio del valore di trasformazione si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, esito della trasformazione, e i costi della trasformazione stessa.

L'analisi che segue stima l'incidenza del valore del diritto edificatorio sul metro quadrato di superficie lorda edificabile ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti. Il valore calcolato stima il prezzo dei diritti edificatori negoziati sul libero mercato per un caso medio tipo.



| stima dell'incidenza del valore dell'edificabilità per ogni mq di superficie lorda di pavimento edificabile | | | | | | |
|---|---|--------------|--------|---------|-----------------|--------------------------|
| | DESCRIZIONE | UM | VALORE | UM | VALORE | |
| A | SL edificabile | | | mq | 1 | SL |
| B | snr | | | | | |
| | B1 balconi, terrazze, cantine ecc. | | | mq | 0,3 | 20% SL |
| | B2 autorimesse | | | mq | 0,4 | 40% SL |
| | Tot B totale snr | | | mq | 0,7 | 70% SL |
| C | sp comm | | | mq | 1,35 | SL + 0,7 snr |
| D | ricavi | €/mq Sp comm | 3000 | €/mq SL | 4050 | € sp*sp |
| E | costo di trasformazione | | | | | |
| E1 | costo di costruzione | €/mq Sp comm | 1800 | €/mq SL | 2430 | |
| E2 | oneri di urbanizzazione | €/mq SL | 55 | €/mq SL | 55 | |
| E3 | contributo costo di costruzione | €/mq SL | 50 | €/mq SL | 50 | |
| E4 | allacciamenti | €/mq SL | 10 | €/mq SL | 10 | |
| E5 | spese generali | | | | | |
| | E5.1 spese tecniche e generali | | | €/mq SL | 243 | 10% costo costruzione |
| | E5.2 spese di commercializzazione/attualizzazione | | | €/mq SL | 121,5 | 3% ricavi |
| | Tot E5 totale spese generali | | | €/mq SL | 364,5 | |
| E6 | oneri finanziari e imprevisti | | | | | |
| | E6.1 oneri finanziari intervento | | | €/mq SL | 116,38 | 4% spese |
| | E6.2 varie e imprevisti | | | €/mq SL | 87,285 | 3% spese |
| | Tot E6 totale oneri finanziari e imprevisti | | | €/mq SL | 203,665 | |
| | Tot E totale costo di trasformazione | | | €/mq SL | 3113,165 | |
| F | marginale operativo | | | €/mq SL | 420 | 14% ricavo |
| G | valore lordo edificabilità (incidenza valore terreno) | | | €/mq SL | 516,835 | ricavi - costo - margine |

Tabella 1_ Stima dell'incidenza del valore dell'edificabilità per ogni m² di superficie lorda di pavimento edificabile - Residenza

L'analisi è eseguita per un intervento immobiliare di nuova realizzazione su un lotto tipo già urbanizzato, servito da strade e servizi, nel comune di Villa d'Almè tenendo in considerazione le seguenti voci:

- Il valore di vendita al metro quadrato di superficie commerciale per la residenza per abitazioni nuove in classe energetica A4 è pari a € 3.000,00; tale valore è desunto oltre che dai valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, da consultazioni con le agenzie immobiliari operanti sul territorio oltre che da verifiche dirette con imprese costruttrici e operatori immobiliari;
- Il costo di trasformazione è la somma del costo di costruzione oltre che al contributo di costruzione; il valore medio di € 1.800,00 al metro quadrato è riferito al puro costo di costruzione dell'impresa ed è stato definito dopo un'analisi accurata sulle operazioni reali;
- Oltre al costo di trasformazione è da verificare la somma delle spese generali riferite alle spese tecniche, alle spese di commercializzazione o spese per l'attualizzazione;
- Si aggiungono gli oneri finanziari (interessi passivi) e la quota riferita agli imprevisti;
- Al costo di trasformazione complessivo si sottrae il margine operativo dell'operazione definito nella percentuale media del 14% (riscontro diretto);
- Il valore lordo dell'edificabilità è dato quindi dalla differenza tra i ricavi il costo di trasformazione e il margine operativo.



Tale valore per Villa d'Almè per un lotto libero tipo per la destinazione residenziale è pari a €/m² SL 516,835.

La stessa analisi viene condotta per gli ambiti produttivi considerando un lotto tipo già urbanizzato e servito da strade nel comune di Villa d'Almè. Il valore di vendita al m² di € 121,00 è il risultato di verifiche statistiche e in particolare di operazioni reali monitorate sul territorio; la valutazione è simile a quella condotta sulla residenza con le dovute differenze economiche (oneri di urbanizzazione, ecc.)

| stima dell'incidenza del valore dell'edificabilità per ogni mq di superficie lorda di pavimento edificabile | | | | | | |
|---|---|--------------|--------|---------|---------------|--------------------------|
| | DESCRIZIONE | UM | VALORE | UM | VALORE | |
| A | SL edificabile | | | mq | 1 | SL |
| B | snr | | | | | |
| | B2 autorimesse | | | mq | 0 | 40% SL |
| | Tot B totale snr | | | mq | 0 | 70% SL |
| C | sp comm | | | mq | 1 | SL + 0,7 snr |
| D | ricavi | €/mq Sp comm | 1300 | €/mq SL | 1300 | € sp*sp |
| E | costo di trasformazione | | | | | |
| E1 | costo di costruzione | €/mq Sp comm | 750 | €/mq SL | 750 | |
| E2 | oneri di urbanizzazione | €/mq SL | 30 | €/mq SL | 30 | |
| E3 | smaltimento rifiuti | €/mq SL | 7 | €/mq SL | 7 | |
| E4 | allacciamenti | €/mq SL | 10 | €/mq SL | 10 | |
| E5 | spese generali | | | | | |
| | E5.1 spese tecniche e generali | | | €/mq SL | 75 | 10% costo costruzione |
| | E5.2 spese di commercializzazione/attualizzazione | | | €/mq SL | 39 | 3% ricavi |
| | Tot E5 totale spese generali | | | €/mq SL | 114 | |
| E6 | oneri finanziari e imprevisti | | | | | |
| | E6.1 oneri finanziari intervento | | | €/mq SL | 45,55 | 5% spese |
| | E6.2 varie e imprevisti | | | €/mq SL | 27,33 | 3% spese |
| | Tot E6 totale oneri finanziari e imprevisti | | | €/mq SL | 72,88 | |
| | Tot E totale costo di trasformazione | | | €/mq SL | 983,88 | |
| F | marginale operativo | | | €/mq SL | 195 | 15% € sp |
| G | valore lordo edificabilità (incidenza valore terreno) | | | €/mq SL | 121,12 | ricavi - costo - margine |

Tabella 2_Stima dell'incidenza del valore dell'edificabilità per ogni m² di superficie lorda di pavimento edificabile - produttivo

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 3-5%.

Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva e compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un processo generale di analisi.

Il Comune in fase di accertamento ai fini IMU, valutando le opportunità politiche e sociali del momento, senza inficiare la validità complessiva del lavoro svolto, potrà autonomamente (se ritenuto opportuno) modificare entro tale tolleranza, le cifre riportate nella medesima perizia di stima. Il valore venale arrotondato per le due destinazioni considerate è il seguente:

- Valore venale in comune commercio per le aree residenziali: €/m³ 170,00
- Valore venale in comune commercio per le aree produttive: €/m² SL 120,00



TITOLO 04 MERCATO IMMOBILIARE

La situazione generale

In attesa che la prospettiva economica si faccia più nitida, il mercato immobiliare italiano restituisce segnali di ulteriore indebolimento. Esaurita la bulimia post pandemica, alimentata dal bisogno di miglioramento di una condizione abitativa rivelatasi inadatta a far fronte alla straordinarietà degli eventi, la domanda di acquisto ha inevitabilmente risentito di condizioni di contesto trasformatesi da favorevoli in avverse.

A fare da metronomo della risalita sarà la componente creditizia, specie in una fase di debolezza ciclica. Lo spegnimento dei residui focolai di inflazione, l'adozione di una linea monetaria finalmente espansiva, nonché il ripristino di strategie di allocazione bancaria volte a favorire l'indebitamento privato tramite mutuo, sono gli eventi segnaletici di un'eventuale inversione di tendenza. Al momento, le evidenze in tal senso si limitano a timidi segnali, con il conseguente protrarsi della debolezza che si rileva sul mercato immobiliare ormai da alcuni trimestri.

La rigidità dei valori immobiliari, che nel nostro Paese caratterizza storicamente le fasi di inversione ciclica, finisce inevitabilmente per ampliare le distanze tra aspettative dell'offerta e disponibilità della domanda, contribuendo a rallentare ulteriormente l'attività transattiva. Il calo delle compravendite nel 2023 (-9,7%) è da imputare esclusivamente alla componente di domanda assistita da mutuo che ha subito una flessione del 26%, mentre la restante quota di mercato è risultata in crescita (+4,8%).

La residua crescita delle quotazioni, proseguita in termini nominali nei primi mesi dell'anno anche nelle realtà urbane di media dimensione, se da un lato aumenta la percezione di teorica salvaguardia della ricchezza dei proprietari, dall'altro contribuisce ad accrescere l'illiquidità del mercato. Alla luce di tale quadro, non basterà un atteggiamento più accomodante da parte della Banca Centrale Europea per determinare un'immediata risalita delle transazioni, ma sarà necessaria una fase di normalizzazione che agevoli il ripristino di condizioni più favorevoli alla domanda.

Dal punto di vista degli investitori istituzionali qualche segnale di maggiore concretezza rispetto al passato è effettivamente riscontrabile nelle dinamiche più recenti. Il segmento residenziale, fino a poco tempo fa scarsamente considerato a vantaggio di asset class maggiormente in grado di garantire stabilità di rendimento e liquidabilità dei cespiti, ha scalato negli ultimi anni posizioni nella gerarchia delle priorità.

Non sono poche le incognite che punteggiano la traiettoria del mercato immobiliare italiano nel 2024, anche se la principale rimane legata all'orientamento delle istituzioni finanziarie ad ogni livello. Il possibile ritorno a condizioni di maggior favore, in termini di propensione all'erogazione e di onerosità del credito, consentirebbe di scongiurare riflessi sui prezzi della flessione di domanda e transazioni. (Fonte NOMISMA – marzo 2024)

La provincia di Bergamo

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Bergamo, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 16).

Nella Tabella sottostante sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN), l'indicatore IMI di intensità del mercato (quota dello stock di abitazioni compravenduto rispetto al totale presente) e variazione annua per macroarea provinciale, oltre alla quota di compravendite di ognuna di esse sul totale provinciale. Gli scambi sono diminuiti dell'8,1% in



tutta la provincia. I decrementi maggiori si riscontrano nella Collinare Val Calepio con -11,9%, nella Cintura Città con -11,8% e nella Bassa con -11%. Si registrano incrementi esclusivamente in Val Brembana con +6,3% e in Val Seriana con +0,8%. (Fonte OMI – giugno 2024)

| Macroaree provinciali | NTN 2023 | NTN Variazione % 2023/22 | IMI 2023 | Differenza IMI 2023/22 | Quota NTN 2023 per macroarea |
|--------------------------|---------------|--------------------------|--------------|------------------------|------------------------------|
| Bergamo Capoluogo | 2.042 | -9,9% | 2,95% | -0,34 | 12,5% |
| Bassa | 3.914 | -11,0% | 2,83% | -0,36 | 23,9% |
| Cintura Città | 2.562 | -11,8% | 2,74% | -0,38 | 15,6% |
| Collinare Val Calepio | 1.143 | -11,9% | 2,70% | -0,37 | 7,0% |
| Isola Lario Orientale | 1.873 | -7,7% | 2,82% | -0,25 | 11,4% |
| Laghi Bergamaschi | 1.432 | -7,6% | 2,35% | -0,20 | 8,7% |
| Val Brembana | 924 | 6,3% | 1,76% | 0,10 | 5,6% |
| Val Seriana | 2.075 | 0,8% | 2,07% | 0,01 | 12,7% |
| Valle Imagna | 436 | -8,6% | 1,88% | -0,18 | 2,7% |
| Bergamo | 16.402 | -8,1% | 2,54% | -0,23 | 100,0% |

Tabella 3_NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Nei grafici seguenti è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo e la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Si può notare come la riduzione dei volumi di compravendita sia leggermente più marcata nella città di Bergamo rispetto alla restante parte della provincia.

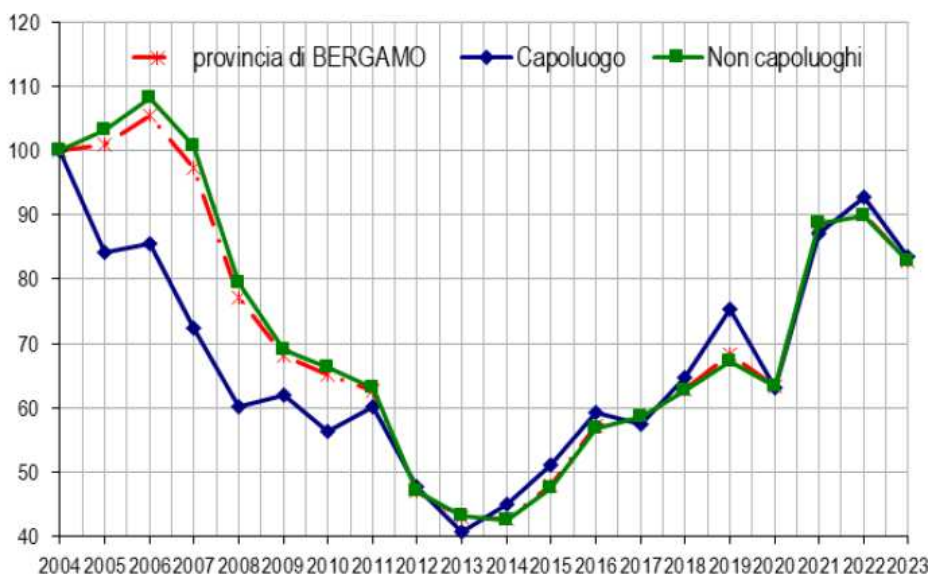


Grafico 5_Serie storica del numero indice del NTN

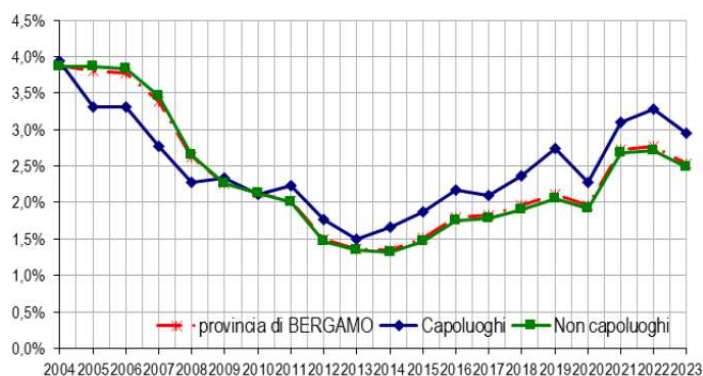


Grafico 6_Serie storica del numero indice del IMI

Si registra un incremento dello 0,4% nel capoluogo per quanto riguarda i valori, come è possibile vedere nella tabella seguente dove viene indicata la quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale. Nessun cambiamento significativo, invece, per le altre macroaree della provincia, con la sola eccezione della macroarea dei Laghi bergamaschi, dove le quotazioni crescono dello 0,6%.

| Macroaree provinciali | Quotazione media €/m ² 2023 | Quotazione media Variazione % 2023/22 |
|-----------------------|--|---------------------------------------|
| Bassa | 1.079 | 0,1% |
| Bergamo Capoluogo | 1.858 | 0,4% |
| Cintura Città | 1.493 | 0,1% |
| Collinare Val Calepio | 1.139 | -0,3% |
| Isola Lario Orientale | 1.159 | 0,2% |
| Laghi Bergamaschi | 1.108 | 0,6% |
| Val Brembana | 946 | 0,0% |
| Val Seriana | 1.101 | 0,0% |
| Valle Imagna | 970 | 0,0% |
| Bergamo | 1.226 | 0,2% |

Tabella 4_Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

In quest'ultimo grafico è illustrata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo: è possibile notare l'andamento dei prezzi degli immobili residenziali negli ultimi anni.

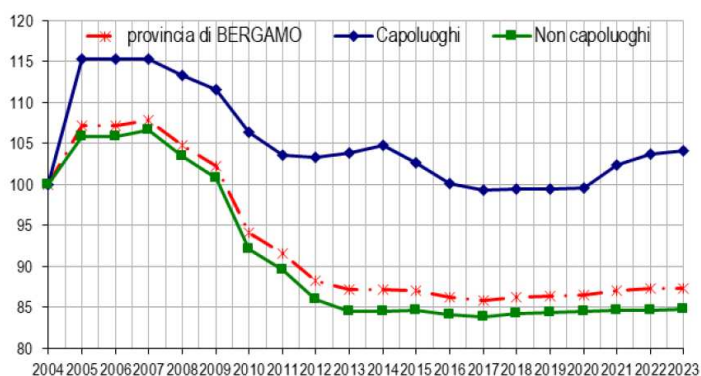


Grafico 7_Prezzi degli immobili residenziali

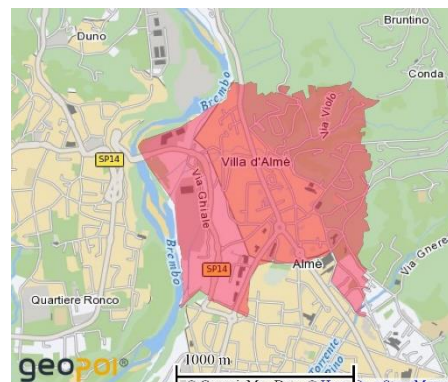


Quotazione immobili Villa d'Almè

A seguire le quotazioni, riferite al secondo semestre del 2023 derivante da Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari) per Villa d'Almè per le destinazioni residenziale e produttivo/artigianale suddivise in zona centrale e Bruntino.

Centro Storico | Destinazione residenziale

| Anno 2023_Semestre 2 | |
|----------------------|---------------------------|
| Provincia | Bergamo |
| Comune | Villa d'Almè |
| Fascia Zona | Centro storico Via Roma |
| Codice Zona | B1 |
| Microzona | 1 |
| Tipologia prevalente | Abitazioni civili |
| Destinazione | Residenziale |

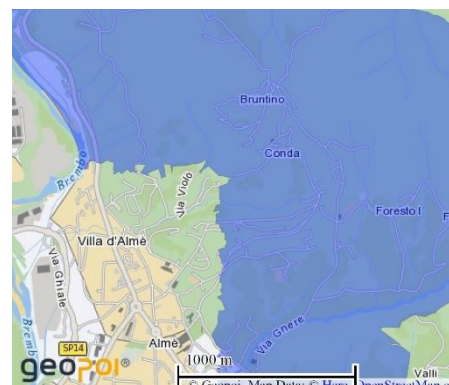


| Tipologia | Stato conservativo | Valore mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valore locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|---------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1300,00 | 1500,00 | L | 6,50 | 7,70 | N |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1500,00 | 1950,00 | L | 7,00 | 9,10 | N |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 990,00 | 1200,00 | L | 4,80 | 6,70 | N |
| Box | Normale | 750,00 | 850,00 | L | 3,00 | 3,80 | N |



Zona periferica | Destinazione residenziale

| Anno 2023_Semestre 2 | |
|----------------------|--|
| Provincia | Bergamo |
| Comune | Villa d'Almè |
| Fascia Zona | Periferica Bruntino, Coriola, Foresto, Brughiera |
| Codice Zona | D1 |
| Microzona | 2 |
| Tipologia prevalente | Abitazioni civili |
| Destinazione | Residenziale |



| Tipologia | Stato conservativo | Valore mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valore locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|---------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1400,00 | 1650,00 | L | 7,00 | 8,50 | N |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1200,00 | 1400,00 | L | 6,40 | 7,70 | N |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 890,00 | 1100,00 | L | 5,00 | 6,70 | N |
| Box | Normale | 700,00 | 800,00 | L | 3,00 | 3,80 | N |
| Ville e villini | Normale | 1600,00 | 1900,00 | L | 6,50 | 7,90 | N |
| Ville e villini | Ottimo | 1700,00 | 1800,00 | L | 7,90 | 9,40 | N |



Zona periferica | Destinazione produttiva

Anno 2023_Semestre 2

| | |
|---------------|---------------------------|
| Provincia | Bergamo |
| Comune | Villa d'Almè |
| Fascia Zona | Centro storico Via Roma |
| Codice Zona | B1 |
| Microzona | 1 |
| Destinazione | Produttivo |

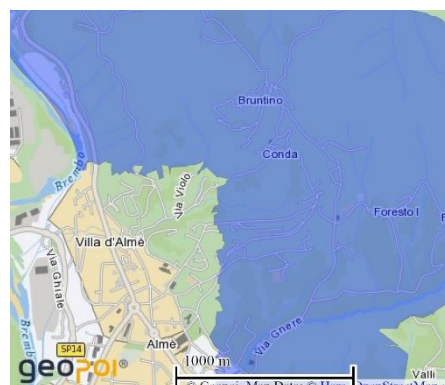


| Tipologia | Stato conservativo | Valore mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valore locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------|--------------------|-----------------------|--------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni tipici | Normale | 400,00 | 700,00 | L | 2,50 | 5,00 | N |
| Laboratori | Normale | 530,00 | 680,00 | L | 2,70 | 4,00 | N |



Zona periferica | Destinazione produttiva

| Anno 2023_Semestre 2 | |
|----------------------|--|
| Provincia | Bergamo |
| Comune | Villa d'Almè |
| Fascia Zona | Periferica Bruntino, Coriola, Foresto, Brughiera |
| Codice Zona | D1 |
| Microzona | 2 |
| Destinazione | Produttivo |



| Tipologia | Stato conservativo | Valore mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valore locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------|--------------------|-----------------------|--------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni tipici | Normale | 400,00 | 700,00 | L | 2,50 | 5,00 | N |
| Laboratori | Normale | 530,00 | 680,00 | L | 2,70 | 4,00 | N |



PARTE 3 RISULTATI FINALI

TITOLO 05 DEFINIZIONI CONCLUSIVE

- Valore venale in comune commercio per le aree residenziali: €/m³ 170,00
- Valore venale in comune commercio per le aree produttive: €/m² SL 120,00

| anno 2024 | | |
|---|-------------|----------------|
| DESTINAZIONE URBANISTICA | VALORE €/mc | VALORE €/mq SL |
| Ambiti del tessuto Urbano Consolidato | | |
| Nuclei di Antica Formazione (art. 18 NTA - PGT) | 170 | |
| Ambiti a prevalente destinazione residenziale (art. 19 NTA - PGT)* | 170 | |
| * mc edificabili = mq area edificabile x 0,3 [indice fondiario] x 3 [altezza urbanistica]. (art. 19.4 (Lotti Liberi) NTA - PGT e art. 7.2 NTA - PGT) | | |
| Zone di iniziativa comunale dei nuclei abitati (art. 20 NTA - PGT) | 170 | |
| Ambiti a prevalente destinazione produttiva - artigianale - industriale (art. 21 NTA - PGT) | | 120 |
| Ambiti a prevalente destinazione terziaria o commerciale (art. 22 NTA - PGT) | | 220 |
| AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DISCIPLINATE DAL PIANO DELLE REGOLE (art. 23 NTA - PGT) | | |
| Ambiti di rigenerazione | | |
| AR1 Ex Emiliano | | 220 |
| AR2 Ventolosa | | 220 |
| Progetti Speciali | | |
| PS3 Via S.Mauro 1 | 140 | |
| PS4 Via Mario Capelli | 140 | |
| PS5 Via Ghiaie/Ghetto | 140 | |
| PS6 Via S.Mauro 2 | 140 | |
| PS7 Via Foresto I | 140 | |
| PS8 Via Campius | 140 | |
| PS9 Via Belotti | 140 | |
| PS10 Vieretta | 140 | |
| AREE DISCIPLINATE DAL PIANO DELLE REGOLE CONVENZIONATE E IN CORSO DI ATTUAZIONE (art. 4 NTA - PGT) | | |
| SUAP | 150 | |
| PAV | 150 | |
| PCC | 150 | |
| AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO (art. 34 NTA - PGT) | | |
| AT1 | 75 | |
| AT2 | 75 | |
| AT3 | 75 | |
| AT4 | 75 | |



-
- Tutti gli ambiti soggetti a PA o a PCC sono da intendersi prima della convenzione;
 - Per tutti gli ambiti soggetti a PA o a PCC qualora convenzionati o urbanizzati si consiglia una rivalutazione del valore, con applicazione degli indici fondiari e il coefficiente correttivo CC2.
 - Per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, nel momento dell'approvazione in Consiglio Comunale del Piano Attuativo il valore diventa 140 €/mc. Al conseguente atto della convenzione e/o urbanizzazione si veda il punto precedente.



TITOLO 06 COEFFICIENTI CORRETTIVI

Coefficiente Correttivo 1 – zona territoriale

| ZONA TERRITORIALE | CC1 |
|-------------------|------|
| Bruntino | 1,05 |
| Altro | 1,00 |
| Ghiaie/Campana | 0,95 |

Coefficiente Correttivo 2 – stadio urbanistico-edilizio

| MODALITA' DI ATTUAZIONE | STATO | CC2 |
|--|-----------------------------|------|
| intervento diretto | | 1,00 |
| intervento diretto previa demolizione dei fabbricati esistenti | | 0,85 |
| piano attuativo o permesso di costruire convenzionato | convenzionato | 1,05 |
| piano attuativo o permesso di costruire convenzionato | convenzionato e urbanizzato | 1,10 |

Coefficiente Correttivo 3 – casi particolari

Esistono situazioni urbanistiche e/o edilizie che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione del valore. L'elenco proposto non è esaustivo. Possono esistere casi che qui non sono stati presi in esame che andranno di volta in volta analizzati. Il contribuente dovrà sempre dimostrare, mediante documentazione tecnica ed amministrativa, la sussistenza degli elementi per l'applicazione della riduzione relativa. In caso di applicazione di più voci, la riduzione complessiva può essere al massimo dell'80%.

| CASI PARTICOLARI | CC3 |
|---|-----------|
| Oneri per lavori di adattamento del terreno (palificazioni, drenaggi, muri contro terra ecc.) | 0,90 |
| Presenza di servitù (passaggio, acqua, gas ecc.) | 0,70-0,90 |
| Fascia di rispetto reticolo idrico minore | 0,70-0,90 |
| Lotti interclusi | 0,30-0,80 |
| Vincoli Amministrativi, infrastrutturali, igienico sanitari | 0,80-0,90 |
| Ambiti la cui fattibilità geologica è con consistenti e gravi limitazioni (classe 3 e 4) | 0,80-0,90 |
| Limitazioni Paesaggistiche del Parco dei Colli | 0,9 |
| Vincolo di destinazione aree agricole* | 0,85 |

*la superficie fondiaria utile per la determinazione del "valore venale in comune commercio" delle aree agricole, di cui agli artt. 59-60 della LR 12/2005, è l'area necessaria all'ottenimento della volumetria interessata e richiesta per la costruzione.