



**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
RELATIVA AL
COMUNE DI ALBINO (BG)**

ai sensi del comma 5, art. 5 del D.Lgs.504/92

(comma 741, lett.d), comma 746, art. 1, Legge 160/2019

Aggiornamento 2026

Comune di Albino
Copia conforme all'originale digitale
Protocollo N.0019057/2026 del 01/07/2026
Tit.Cla: 6.6
Firmatario: emanuele rota

INDICE

1. Premessa	Pag. 4
2. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 4
3. Andamento del mercato immobiliare	Pag. 7
4. Applicazione degli indici	Pag. 10

Allegati:

- Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

1. PREMESSA

Con riferimento alla “Perizia di stima per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell’applicazione dell’imposta municipale propria relativa al comune di Albino per gli anni dal 2019 al 2024”, approvata con delibera di Giunta Comunale n.297 del 20/10/2025, la presente relazione, confermando l’impostazione metodologica già adottata per l’ottenimento dei valori precedenti, si propone di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- 1°) procedere alla determinazione del criterio di stima dell’aggiornamento del valore medio venale per l’annualità 2026, per le zone omogenee, individuate nella già menzionata perizia approvata, delle aree edificabili previste nella Variante n.5 del Piano del Governo del Territorio, approvata dal Consiglio Comunale in data 28 febbraio 2025, con propria deliberazione n.16 e divenuta efficace a seguito di rituale pubblicazione sul BURL n. 24 (Serie Avvisi e Concorsi) dell’11 giugno 2025, e dall’andamento del mercato immobiliare degli ultimi mesi;
- 2°) definire i criteri tecnico-estimativi per l’attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull’area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all’indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

2. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici.

Si riportano di seguito le definizioni dei parametri urbanistici e edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dall’art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante 5 – Definizioni:

• **St superficie territoriale (St) (m²)**

Per superficie territoriale si intende la superficie complessiva sulla quale agisce un intervento urbanistico od edilizio: essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle fasce verdi di rispetto.

Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)

È la Superficie Lorda di Pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

• **Sf superficie fondiaria (m²)**

Per superficie fondiaria o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione. Nella determinazione della s.l.p. realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici o diritti edificatori trasferiti che abbiano impegnato l’area con precedenti atti autorizzativi. Quando venga realizzata la s.l.p. corrispondente ad una

determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove S.L.P. da realizzare.

• **Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf)**

È la Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

• **Sc superficie coperta (m²)**

Per superficie coperta si intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, computata al lordo degli sporti, cavedi e chiostrine. Agli effetti del calcolo della superficie coperta non vengono considerati le pensiline, gli elementi decorativi e le sole terrazze aperte a sbalzo fino a mt. 1,50 per gli edifici residenziali (la parte in eccedenza verrà computata) e sino a mt. 3,00 per gli edifici non residenziali (la parte in eccedenza verrà computata).

• **S.l.p. superficie lorda di pavimento (m²)**

Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti fuori terra.

Dal computo della S.L.P. sono esclusi:

- le logge aperte almeno su un lato ed i balconi anche se collegati verticalmente tra loro fino alla profondità di 1,50 metri e, di conseguenza, la parte in eccedenza verrà computata e sarà comunque rilevante anche ai fini del calcolo delle distanze e dei distacchi;
- i porticati aperti e le pensiline in aderenza ai fabbricati aventi una superficie in pianta complessivamente non superiore al 15% della superficie coperta del fabbricato (la parte in eccedenza verrà computata);
- i porticati, le pensiline e le gallerie aperte, anche eccedenti il limite di cui sopra, purché di uso pubblico ed a tale scopo asserviti;
- i volumi tecnici ed i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio;
- i sottotetti con altezza interna media ponderale uguale o inferiore a m. 1,40;
- gli elementi architettonici e decorativi esterni quali rivestimenti, cappotti, colonne, pilastri, frontoni, coronamenti, edicole, e simili;
- i vani scala degli edifici residenziali con almeno due unità immobiliari per corpo scala;
- i soppalchi realizzati in conformità all'art. 3.6.1 del Regolamento Locale d'igiene.
- Sono computati nella S.L.P. le superfici dei soppalchi che presentano altezze utili soprastanti superiori a 2,40 m.;
- le superfici situate ai piani fuori terra degli edifici adibite al ricovero delle autovetture, con altezza netta interna inferiore o uguale a m. 2,40, nei limiti del rapporto pertinenziale minimo definito dalla legge 122/89 e s.m.i., indistintamente che siano ricomprese all'interno di edifici o realizzate in aderenza ad essi

(affinché sia soddisfatta la caratteristica dell'aderenza è necessario che almeno una parete dell'autorimessa sia sovrapposta a quella dell'edificio principale per il 30% della sua lunghezza);

- i piani completamente interrati entro il piano di spiccato destinati ad autorimessa, cantina o locali di servizio;
- i piani seminterrati a destinazione accessoria purché la quota del pavimento del soprastante piano rialzato non emerga più di cm 100 dal piano di spiccato.

• **V volume (m^3)**

Viene determinato considerando tutti i volumi entro e fuori terra relativi agli spazi che costituiscono la s.l.p. ($V = S.l.p. \times H$ media ponderale di interpiano). Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini della determinazione delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate.

• **Ut indice di utilizzazione territoriale m^2/m^2**

Superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

• **Uf indice di utilizzazione fondiaria m^2/m^2**

Superficie lorda di pavimento massima costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria

• **Rc rapporto di copertura %**

Esprime il rapporto percentuale massimo raggiungibile fra superficie coperta S_c e superficie fondiaria S_f .

Il Piano di Governo del Territorio Comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio, dai Piani Attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme di ambito, in via generale sono subordinati a piano attuativo gli interventi di: ristrutturazione urbanistica; nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie o residenziali di s.l.p. superiore a m^2 2.000,00; nuova edificazione di insediamenti industriali o artigianali di s.l.p. maggiore a m^2 4.000,00.

Sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato oltre agli interventi specificamente indicati nelle presenti Norme Tecniche anche gli interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione e/o ampliamento con S.L.P. superiore a $500 m^2$ per tutte le destinazioni ad eccezione della produttiva e con S.L.P. superiore a $2.000 m^2$ per la destinazione produttiva con obbligo di reperimento/monetizzazione esclusivamente di spazi per parcheggi pubblici/di uso pubblico secondo i criteri previsti dall'art. 16 "Dotazione di servizi e parcheggi pubblici" del Piano dei Servizi. Non sono consentiti artificiosi frazionamenti dell'intervento al fine di rientrare nei limiti suddetti.

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.G.T. individuate dai seguenti Ambiti, non sono inserite le aree agricole in quanto per effetto della "finzione giuridica" tali aree divengono

edificabili solo in determinate circostanze:

Zone:

Zone R1 – R2 – R3 residenziali esistenti
Zona P1 produttiva esistente
Zona P2 produttiva e terziaria esistente
Zona T1 terziario
Aree per interventi di Nuova Edificazione con prescrizioni specifiche
Piani Attuativi in corso
Piani d’attuazione e Programmi Integrati d’Intervento confermati dal PGT 2008 non convenzionati
Interventi Residenziali nel sistema ambientale

Con la già menzionata Variante n. 5 si segnala la possibilità di incrementi premianti degli indici di UF nelle zone R, la possibilità di perequazione tra lotti, alcune restrizioni negli ambiti commerciali e un aumento della vincolistica ambientale. Tali modifiche saranno da prendere in considerazione nell’applicazione degli indici correttivi di seguito analizzati.

3.ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le tensioni in Medio Oriente costituiscono un fattore di rischio macroeconomico che può influenzare indirettamente il mercato immobiliare europeo e italiano. I conflitti nell’area possono generare pressioni sui prezzi energetici, con effetti sull’inflazione e, di conseguenza, sulla politica monetaria della Banca Centrale Europea. Questi elementi, a loro volta, incidono sulla capacità delle famiglie di accedere al credito e sulle scelte di investimento immobiliare.

Secondo recenti analisi (LSEG – The Guardian – European Banking Authority), l’instabilità geopolitica può influenzare la fiducia di consumatori e investitori, rallentando l’attività creditizia e, di conseguenza, moderando la domanda di immobili.

Nel contesto locale di Bergamo e dei comuni della media Val Seriana, come Albino, gli effetti diretti sulle quotazioni immobiliari risultano limitati. Il mercato residenziale locale, infatti, è principalmente guidato da fattori strutturali quali reddito delle famiglie, domanda abitativa primaria, qualità del patrimonio edilizio e livello dei tassi di interesse. L’impatto delle tensioni geopolitiche si manifesta quindi soprattutto in modo mediato, attraverso oscillazioni dei costi del credito e della fiducia economica generale, senza determinare variazioni significative dei valori immobiliari nel breve periodo.

L’andamento del mercato immobiliare nel biennio 2025-2026 è fortemente influenzato dal contesto macroeconomico e, in particolare, dall’evoluzione della politica monetaria della Banca Centrale Europea. Dopo il ciclo restrittivo avviato tra il 2022 e il 2023 per contrastare l’inflazione, il livello dei tassi di interesse ha progressivamente raggiunto un picco che ha inciso in modo significativo sulla capacità di accesso al credito delle famiglie, determinando una contrazione delle compravendite immobiliari e una riduzione della

domanda di mutui. A partire dalla fine del 2024 e nel corso del 2025 si è osservata una graduale inversione di tendenza, con l'avvio di una fase di allentamento delle condizioni monetarie. La riduzione dei tassi di riferimento ha contribuito a migliorare le condizioni di finanziamento per le famiglie, rendendo i mutui più accessibili e sostenibili rispetto al biennio precedente. Secondo analisi di PwC, il progressivo riequilibrio della politica monetaria europea rappresenta uno dei principali fattori di supporto alla stabilizzazione del settore immobiliare, favorendo un recupero della fiducia degli operatori e una graduale ripresa delle transazioni.

Il miglioramento delle condizioni di accesso al credito ha avuto un impatto diretto sulla domanda abitativa, che in Italia è storicamente fortemente correlata alla disponibilità di finanziamenti ipotecari. Le rilevazioni di mercato indicano come la dinamica dei mutui costituisca una componente determinante nel sostenere il numero delle compravendite residenziali, contribuendo alla progressiva normalizzazione del mercato dopo la fase di rallentamento registrata nel 2023-2024. In tale contesto, la riduzione del costo del denaro ha consentito un graduale riavvicinamento tra le aspettative dei venditori e la capacità di spesa degli acquirenti. Parallelamente, il quadro macroeconomico evidenzia una crescita economica moderata e un progressivo assorbimento delle tensioni inflazionistiche, elementi che contribuiscono a rafforzare la stabilità del settore immobiliare nel medio periodo. Le prospettive delineate dagli operatori del settore suggeriscono che il biennio 2025-2026 sarà caratterizzato da una fase di consolidamento, con variazioni contenute dei prezzi e una ripresa graduale dei volumi di compravendita, sostenuta principalmente dal miglioramento delle condizioni finanziarie e da una domanda abitativa strutturalmente presente.

Nel complesso, l'evoluzione del mercato immobiliare appare quindi strettamente legata all'andamento dei tassi di interesse e alla capacità del sistema creditizio di sostenere la domanda di mutui. In presenza di condizioni finanziarie più favorevoli rispetto al recente passato, il settore mostra segnali di stabilizzazione, configurando una fase di crescita moderata piuttosto che di espansione accelerata, coerente con le previsioni formulate dai principali osservatori del mercato.

Nel biennio 2025-2026 il mercato immobiliare della provincia di **Bergamo** evidenzia una dinamica complessivamente positiva, inserendosi nel quadro nazionale di progressiva stabilizzazione dopo la contrazione osservata tra il 2023 e il 2024. La riduzione della pressione sui tassi di interesse e il graduale recupero della domanda hanno contribuito a sostenere i valori immobiliari, pur con differenze significative tra capoluogo e contesto provinciale.

Nel 2025-2026 il mercato residenziale del comune di Bergamo mostra una tendenza di moderata crescita dei valori unitari. A maggio 2026 il prezzo medio richiesto per immobili residenziali in vendita si attesta intorno a **2.750,00 €/m²**, con un incremento di circa **+6,6 % rispetto al 2025**, confermando un progressivo recupero rispetto ai minimi registrati nel 2024. (www.immobiliare.it)

Considerando il territorio provinciale, i valori immobiliari risultano mediamente inferiori rispetto al capoluogo, ma presentano anch'essi segnali di crescita.

Un elemento rilevante del mercato immobiliare bergamasco riguarda la crescente differenziazione tra immobili di nuova costruzione o riqualificati ed immobili datati. Le analisi locali evidenziano come la

domanda si stia orientando sempre più verso abitazioni energeticamente efficienti, anche in relazione agli obiettivi europei di sostenibilità edilizia e alla prospettiva di adeguamento del patrimonio immobiliare esistente. Secondo analisi basate su listini FIMAA locali, si osserva una crescita delle quotazioni nelle zone centrali e semicentrali, mentre gli immobili più obsoleti tendono a registrare una minore dinamicità o una riduzione relativa del valore, soprattutto quando richiedono interventi di riqualificazione energetica.

Il mercato immobiliare del Comune di Albino si colloca in una fascia di valori medio-bassa rispetto al capoluogo provinciale, ma evidenzia nel biennio 2025-2026 una condizione di sostanziale stabilità con moderati segnali di crescita, in linea con l'andamento registrato nei comuni della media Val Seriana.

L'Agenzia delle Entrate inserisce Albino in una zona di transizione. Il mercato non è uniforme e si divide in microzone omogenee:

- Zone Centrali (B2/D3): Corrisponde al nucleo storico e alle aree di completamento urbano. Qui i valori sono i più alti e la domanda è sostenuta dalla presenza di servizi e del tram delle valli (TEB). Le presenti zone possono identificarsi con le zone 1 e 2 della perizia precedente.
- Zone Periferiche/Frazioni (E1/R3/R4): Include aree come Abbazia, Casale e Dossello. Qui il mercato è più lento, con valori legati alla residenzialità immersa nel verde ma penalizzata dall'orografia. Queste zone si identificano con le restanti zone 3, 4, 5, 6, 7 e 8 della perizia precedente.

I valori OMI rimangono sostanzialmente invariati rispetto alla perizia precedente.

Il contesto internazionale continua, pertanto, a rappresentare un fattore di condizionamento indiretto del mercato immobiliare e se, in generale, si riscontra un aumento dei prezzi dei fabbricati residenziali nuovi di classe elevata, come evidenziato negli annunci immobiliari e nell'analisi degli atti di compravendita, allo stesso tempo si rileva una contrazione del valore negli atti di compravendita delle aree edificabili.

I valori dei terreni edificabili nel Comune di Albino risultano significativamente differenziati in funzione della localizzazione, del grado di urbanizzazione e dello stato di pronta edificabilità dell'area (urbanizzata o da lottizzare).

Il Comune di Albino presenta inoltre una consolidata vocazione manifatturiera, con particolare riferimento agli ambiti produttivi localizzati in prossimità delle principali direttrici infrastrutturali: le Aree D (Produttive): I valori dell'Agenzia delle Entrate per i capannoni industriali ad Albino sono tra i più alti della valle, grazie alla connessione diretta con la S.S. 671. Anche in questo caso, l'analisi del mercato rileva una leggera contrazione del valore delle aree.

Standard Urbanistici: Le aree destinate a servizi (parcheggi, verde sportivo) in zone pianeggianti vicino alla superstrada hanno un valore venale superiore rispetto a simili destinazioni in comuni limitrofi più montuosi, per via della maggiore facilità di infrastrutturazione.

Il costo di costruzione, a seguito degli aumenti delle materie prime, verificato tramite il sito del CRESME evidenzia un aumento di circa 6,0 % per l'edificazione di fabbricati residenziali, mentre si attesta su un aumento del 2,1 % per la costruzione di fabbricati industriali, andando di conseguenza a penalizzare il valore delle aree, soprattutto residenziali.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte e del confronto tra i principali indicatori di mercato disponibili, si ritiene congruo assumere una contrazione pari a circa l'8/9 % per le aree residenziali e un 2,5 % per le produttive rispetto all'annualità 2024, al fine di individuare il valore per le aree edificabili a destinazione residenziale pari a 237,50 €/m² e 105,50 €/m² per le aree produttive/industriali.

4. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Confermando la matrice della perizia deliberata nel corso del 2025 e considerando i valori aggiornati al 2026, si propone il metodo di utilizzo di una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più probabile valore di mercato applicabile alla singola area.

La metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU; prevede quindi che, l'applicazione di parametri predeterminati consente al contribuente di determinare un valore venale indicativo dell'area fabbricabile.

Avendo pertanto un'area con dimensioni pari a SUP_{m²}, individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I₁, alla destinazione urbanistica prevista I₂, alla modalità attuativa I₃, ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I₄, alla zona territoriale I₅, sapendo che il valore di riferimento è fissato in 237,50 €/m² per il 2026, nelle aree residenziali e in 105,50 €/m² per il 2026, in quelle produttive si può calcolare:

Valore Venale Area residenziale (€) = valore unitario residenziale di riferimento €/m² x SUP_{m²} x I₁ x I₂ x I₃ x I₄ x I₅

Valore Venale Area produttiva (€) = valore unitario produttivo di riferimento €/m² x SUP_{m²} x I₁ x I₂ x I₃ x I₄ x I₅

Si riportano di seguito i parametri in uso.

INDICE PER POTENZIALITA' EDIFICATORIA I₁

Considerato che l'edificazione residenziale viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata i singoli ambiti, viene parametrizzato l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle N.T.A. del Piano delle Regole e del Documento di Piano. Pertanto, si identificano nella tabella seguente i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Ambito, disciplinata dal Piano delle Regole:

Residenziale	Indice I ₁
Uf < 0,15	0,60
0,15 ≤ Uf < 0,25	0,70
0,25 ≤ Uf < 0,33	0,80
0,33 ≤ Uf < 0,40	0,90
0,40 ≤ Uf < 0,55	1,00
Uf ≥ 0,55	1,20

Considerato che l'edificazione nelle zone produttive viene espressa con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice di

Utilizzazione Fondiaria (Uf), in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle N.T.A. del Piano delle Regole, la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

Industriale	Indice I ₁
Uf < 0,80	0,90
Uf ≥ 0,80	1,00*

*Per le Aree a destinazione Servizi Terziario viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I₂

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso ragguagliando il valore dell'ambito "tipo" con quello già determinato per gli ambiti residenziali di riqualificazione morfologica e per attività produttive tradizionali.

Nella tabella seguente si definiscono i coefficienti relativi alle destinazioni d'uso consentite:

Zona	Indice I ₂	
	Residenziale	Produttiva
Aree destinate all'agricoltura Ambiti di interesse paesistico/ambientale	0,08 (zone A1 - A2)	0,18 (Zone A1 - A2)
	0,015 (zone A3 -A4)	0,06 (zone A3 -A4)
	0,02 (altri terreni agricoli)	0,50 (serre in zona A1)
Aree adibite a servizi	----	0,25
Commerciale	----	2,00
Produzione moderna-terziaria	----	1,60
Ricettiva	----	1,60
Produttiva	----	1,00
Residenziale	1,00	----

Nel caso delle zone agricole la superficie fondiaria utile per la determinazione del valore venale in comune commercio è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria richiesta per la costruzione, per effetto della "finzione giuridica", a partire dalla data di inizio lavori sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso di ristrutturazioni.

INDICE DI STADIO URBANISTICO I₃

Il processo edilizio, inteso quale trasformazione dell'area in edificio, è un processo sovente lungo ed articolato su cui incidono le normative urbanistiche ed edilizie, i regolamenti comunali e le norme tecniche di attuazione dei Piani Regolatori.

Il principio costituzionale espresso nell'art. 42 prevede che l'esercizio dello "ius aedificandi" possa, come di fatto avviene, venire subordinato ad una serie di regole e procedimenti che sovente rendono complesso,

lungo e non sempre temporalmente determinabile, il procedimento che intercorre tra la determinazione del proprietario a trasformare il bene ed il momento in cui fisicamente ciò accade.

Ai fini che qui interessano, dovrà pertanto essere esaminato l'iter tecnico-amministrativo necessario alla edificazione e valutato lo stato del procedimento così da poter apprezzare l'incidenza di detto fattore sul valore dell'area.

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che "sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale."

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di esecuzione degli interventi, con particolare riguardo allo stadio urbanistico in cui è giunto il procedimento attuativo.

Strumenti di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione – PdCC.	Convenzionati	Superficie fondiaria (Sf)	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione – PdCC.	Non Convenzionati	Superficie territoriale (St)	0,80

La stipula della convenzione rappresenta la condizione di efficacia del provvedimento di autorizzazione alla lottizzazione.

INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₄

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o aumento del valore. In tale categoria non rientrano solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma anche ulteriori condizioni oggettive suscettibili di incidere sulla concreta edificabilità dell'area, che, a puro titolo esemplificativo, vengono di seguito descritte. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno** che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, bonifica), viene introdotto un indice $0,50 \leq I_4 \leq 0,80$;

- Nel caso di aree in cui la **volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze** (fasce di rispetto, vincoli, servitù, ecc..), quando non ci sia possibilità di trasferimento di volumetria e in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo, si introduce un coefficiente di abbattimento **$0,60 \leq I_4 \leq 0,90$** ;
- Aree su cui insiste la proiezione verticale di **elettrodotti**: viene introdotto un indice a seconda dell'incidenza del vincolo **$0,50 \leq I_4 \leq 0,80$** ;
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento **$I_4=0,60$** ;
- Nel caso di **aree non urbanizzate** completamente, si introduce un coefficiente di abbattimento **$0,70 \leq I_4 \leq 0,90$** ;
- Nel caso di aree interessate da varianti urbanistiche adottate, ma non ancora approvate definitivamente, nel periodo intercorrente tra la deliberazione di adozione e l'efficacia dell'approvazione della variante, periodo di **salvaguardia**, il valore venale dell'area dovrà essere determinato tenendo conto del regime urbanistico transitorio e del grado di incertezza edificatoria conseguente. In tali casi potrà essere applicato un coefficiente di abbattimento pari a **$I_4=0,60$** .

In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento con adesione/mediazione, di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area.

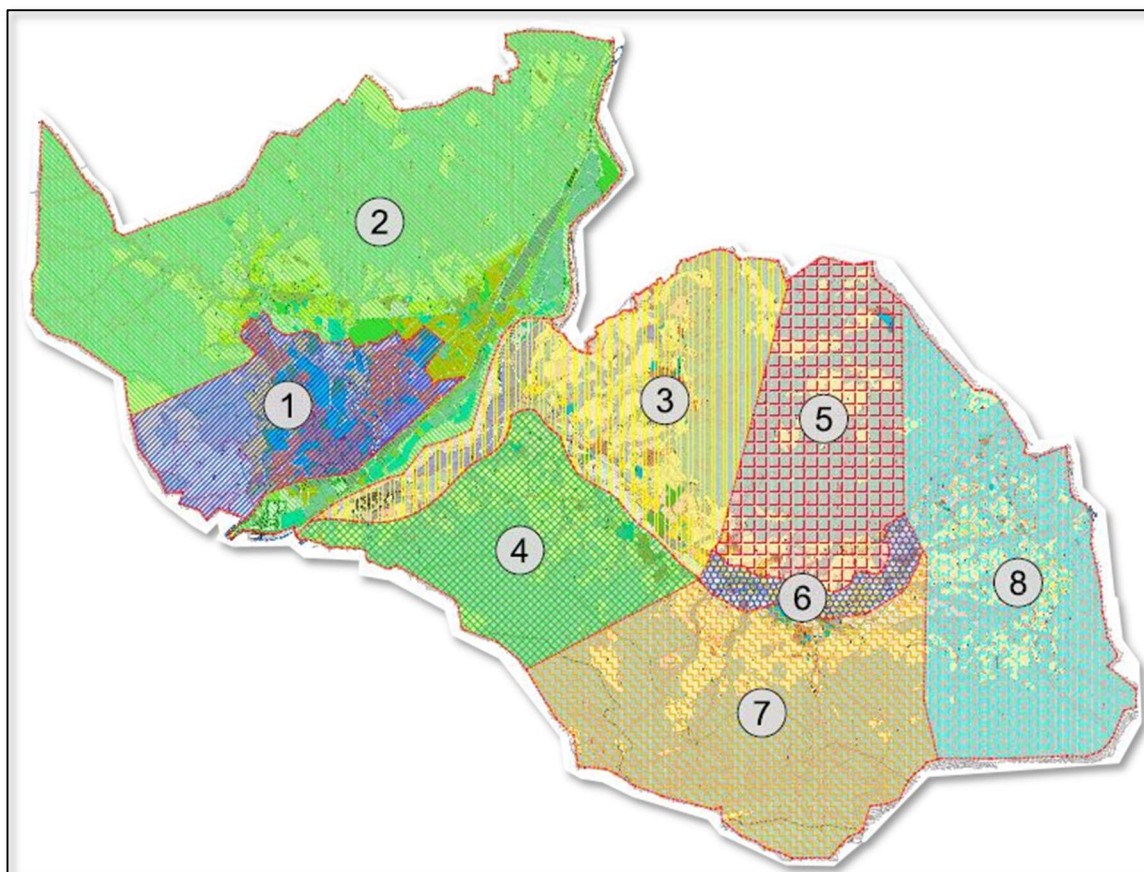
INDICE PER ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I_5

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

Dopo aver individuato sul Comune di Albino le fasce di prezzo delle quotazioni immobiliari suddivise per zone omogenee, sulla base delle valutazioni di carattere morfologico, paesaggistico e insediativo, si ritiene opportuno utilizzare la suddivisione secondo le otto fasce indicate nella mappa sottostante:

*le aree a destinazione produttiva mantengono Indice $I_5=1,00$

	Indice I_5		Indice I_5
Zona Territoriale 1	1,10	Zona Territoriale 5	0,80
Zona Territoriale 2	1,00	Zona Territoriale 6	0,85
Zona Territoriale 3	0,90	Zona Territoriale 7	0,70
Zona Territoriale 4	0,75	Zona Territoriale 8	0,60



ULTERIORI CASI PARTICOLARI SU FABBRICATI ESISTENTI

In riferimento all'art. 5, comma 6 del citato D.Lgs. 504/92 che stabilisce che, *“in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c) e d), del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380, 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”*, si considerano i seguenti parametri:

Piani di Recupero, Sistema della residenza in Centro Storico, interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo (comma 6, art. 5 del D.Lgs.504/92)	Anno d'imposta	Valore €/ m ³ residenziale
	Anno 2026	160,00€/ m ³
Indice I4 zone del Centro Storico e di pregio*	Indice I5 zone territoriali residenziali	
1,10	Capoluogo	1,00
	Periferica	0,90

* ad es. Fabbricati di interesse storico-artistico, ville d'epoca etc...

Qualora si attuino Piani di Recupero e/o Recupero edilizi, **in caso di demolizione**, si considera lo scorporo dei costi di smantellamento dalla base imponibile, reperiti tramite fatture in caso di demolizione già avvenuta, o ipotizzando un costo indicativo pari a 25,00 €/m³ vuoto per pieno, in caso di fabbricato da demolire.

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valori di riferimento per la redazione di “Giudizi di stima”

Anno 2026	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	237,50 €/m ²
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	105,50 €/m ²

Indice per Potenzialità Edificatoria I₁

Residenziale (PdR)	Indice I ₁	Industriale (PdR)	Indice I ₁
Uf < 0,15	0,60	Uf < 0,80	0,90
0,15 ≤ Uf < 0,25	0,70	Uf ≥ 0,80	1,00*
0,25 ≤ Uf < 0,33	0,80	*Per le Aree a destinazione Servizi Terziario viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00	
0,33 ≤ Uf < 0,40	0,90		
0,40 ≤ Uf < 0,55	1,00		
Uf ≥ 0,55	1,20		

Indice di destinazione d'uso I₂

Zona	Indice I ₂	
	Residenziale	Produttiva
Aree destinate all'agricoltura Ambiti di interesse paesistico/ambientale	0,08 (zone A1 - A2)	0,18 (Zone A1 – A2)
	0,015 (zone A3 -A4)	0,06 (zone A3 -A4)
	0,02 (altri terreni agricoli)	0,50 (serre in zona A1)
Aree adibite a servizi	----	0,25
Commerciale	----	2,00
Produzione moderna-terziaria	----	1,60
Ricettiva	----	1,60
Produttiva	----	1,00
Residenziale	1,00	----

Indice di stadio urbanistico I₃

Strumenti di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Convenzionati	Superficie fondiaria (Sf)	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Non Convenzionati	Superficie territoriale (St)	0,80

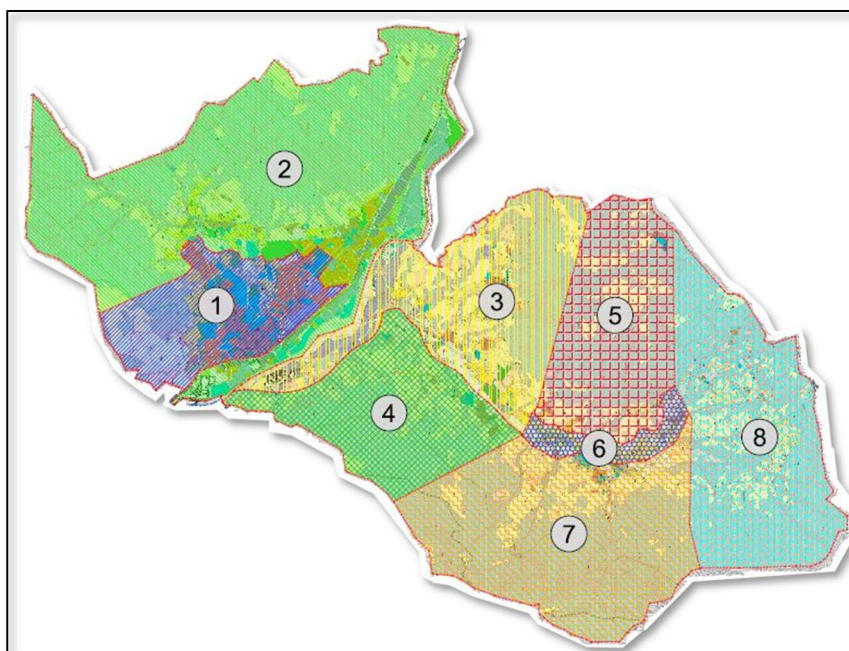
Indice per situazioni particolari I₄

Situazioni particolari	Indice I ₄
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,50 ÷ 0,80
Proiezione verticale di elettrodotti	0,50 ÷ 0,80
Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,60
Aree non completamente urbanizzate	0,70 ÷ 0,90
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza (in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo)	0,60 ÷ 0,90
Aree in periodo di salvaguardia	0,60

Indice per zona territoriale di appartenenza I₅

*le aree a destinazione produttiva mantengono Indice I₅=1,00

	Indice I ₅		Indice I ₅
Zona Territoriale 1	1,10	Zona Territoriale 5	0,80
Zona Territoriale 2	1,00	Zona Territoriale 6	0,85
Zona Territoriale 3	0,90	Zona Territoriale 7	0,70
Zona Territoriale 4	0,75	Zona Territoriale 8	0,60



Piani di Recupero, Sistema della residenza in Centro Storico, interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo (comma 6, art. 5 del D.Lgs. n. 504/92)	Anno d'imposta	Valore €/m ³ residenziale
	Anno 2026	160,00€/m ³
Indice I4 zone del Centro Storico e di pregio*	Indice I5 zone territoriali residenziali	
1,10	Capoluogo	1,00
	Periferica	0,90

* ad es. Fabbricati di interesse storico-artistico, ville d'epoca etc...

