PROVINCIA DI BERGAMO COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA

Oggetto:

Valutazione del comune commercio dell'edificabilità prevista nel nuovo strumento urbanistico PGT approvato con delibera di C.C. n.16 del 21/06/2013, pubblicata sul B.U.R.L. il 09/10/2013 al n.41.

Variante 2020, adozione con delibera di C.C. n.15 del 29/06/2021 e approvazione con delibera di C.C. n.5 del 18/02/022.



Vertova, li 19 novembre 2022

il tecnico Cattaneo Geom. Davide

CONSULENZA DI STIMA

Il sottoscritto Cattaneo Geom. Davide con studio professionale in Vertova in Via Albertoni n.6 (BG) iscritto all'albo professionale dei Geometri della provincia di Bergamo al n. 2856 C.F.: CTT DVD 65T25 D952H incaricato dall'Amministrazione Comunale di Castione Della Presolana di esaminare e valutare i valori dell'edificabilità proposta nella variante al PGT adottato con delibera di C.C. n.15 del 29/06/2021, approvato con delibera di C.C. n.5 del 18/02/2022, con l'analisi di mercato immobiliare di zona suddiviso per settori omogenei di ambiti territoriali.

Espone quanto segue

Il piano di governo del territorio è lo strumento della pianificazione comunale ai sensi della legge regionale dell'11 marzo 2005 n.12 che definisce l'assetto dell'intero territorio comunale. Le previsioni sono contenute nel PGT sulle schede operative ed ai criteri attuativi del documento di piano relativi agli ambiti di trasformazione, concernenti destinazione d'uso prevalenti, indici quantitativi urbanistici ed edilizi.

Il Piano delle Regole quale elemento strutturale del PGT disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni definendo i parametri urbanistici ed edilizi.

Visto l'art.52 D.LGS 446/97 con il quale viene attribuita la podestà regolamentare ai comuni in riferimento alle loro entrate, anche tributarie art. 59, comma I, lett G del D.LGS 446/97, ai sensi del quale i Comuni possono determinare periodicamente per zone omogenee i valori venali in comune commercio dell'edificabilità al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato secondo i criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo

l'insorgenza di contenzioso, anche se in questo periodo temporale il mercato immobiliare ha subito una notevole contrazione provocando un'instabilità dei prezzi.

Si deve precisare che con le nuove riforme statali relative alle incentivazioni sulle ristrutturazioni, ai bonus edilizi e al contenimento del suolo, i valori delle aree edificabili sono diminuiti, la legislazione odierna aiuta e spinge alla ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente. E' altresì vero che il PGT in oggetto ha diminuito le volumetrie in generale concentrando in puntuali interventi l'edificabilità.

Si è resa opportuna una valutazione del comune commercio dell'edificabilità prevista nel nuovo strumento urbanistico approvato con delibera di C.C. n.5 del 18/02/2022.

Si deve evidenziare che l'analisi di seguito esposta ha valore indicativo e che gli uffici competenti dovranno prendere in esame per una corretta applicazione.

Sulla scorta di quanto sopra esposto, esaminati gli atti del nuovo PGT si procede all'analisi e valutazione dei singoli ambiti urbanistici che producono edificabilità.

1) Coefficiente di Ubicazione

Ai valori così determinati verranno applicati dei coefficienti di abbattimento e/o rivalutazione in relazione all'ubicazione dei terreni sul Territorio comunale in particolare

Località	Zone	Coefficienti
Castione		70%
Bratto		90%
Dorga		100%
Presolana		70%
Monte Pora		70%
Rusio		90%

Per una più puntigliosa valutazione i coefficienti di riduzione devono essere aumentati/diminuiti per eventuali sottozone svantaggiate da individuarsi con criteri di mercato e valutati singolarmente con l'Ufficio Competente.

2) Reliquati volumi non definiti

Ai terreni reliquati con dimensioni inferiori o uguali a mq 180 viene applicato un coefficiente correttivo di 0,50 mentre ai terreni con superficie inferiore o uguale a 250 mq viene applicato il coefficiente correttivo di 0,30.

Non vengono valutati i volumi derivati da incentivazioni volumetriche quali: ristrutturazioni edilizie, risparmio energetico, adeguamento igienico, tali volumi e superfici di ampliamento risultano essere premiali a volumi esistenti e non di nuova formazione.

L'edificabilità stimata viene considerata su lotti liberi e volumi definiti espressamente dichiarati nel PGT come nuovi elementi di costruzione non raffrontati all'esistente.

Si considera che le percentuali edificatorie derivanti da immobili esistenti vengono prese in esame ad intervento convenzionata e/o autorizzato, in quanto prima di un convenzionamento e/o autorizzazione viene corrisposto già un tributo derivante da una rendita catastale (es ex Colonie) a fabbricato demolito oggi va corrisposto il valore del terreno edificabile con le sue potenzialità. Non vengono computati i volumi derivati dall'art 19-20 (zona R2: residenziale esistenti, zona R3: residenziale consolidate) incentivazione preliminare nella misura massima del sl 25% in quanto non valutabili in termine di superficie e valore.

Così pure all'art. 23 (zona T: turistica alberghiera) non vengono computati i volumi di incentivazione e ampliamento del 10% prevista.

Di seguito espongo i valori attribuiti alle zone omogenee da applicare ai singoli ambiti con le stesse caratteristiche urbanistiche con schema di calcolo del valore della superficie fondiaria.

Schema Calcolo

Valore Superficie Fondiaria Edificabile

Esempio: Zona R5A Valore SL definita (600 €/mq x 120 mq)

x Coefficiente di zona (0,70) = € 50.400,00

Esempio: Zona R5B Nel caso non sia specificata nel PGT la SL definita si procede

inversamente:

Superficie fondiaria (1000 mq) x IC (0,20) = SL 200 mq

SL 200 mq x 0,70 (indice di zona) x 650 €/mq = V Lotto € 91.000

Turistico alberghiera

Zona P1 Produttivo

Per i depositi all'aperto si è definita la superficie di costruzione con tabella senza indice di ubicazione in quanto già localizzato.

Allegati:

- Tabella di sintesi

Vertova lì, 19 novembre 2022

Il tecnico

Cattaneo Geom. Davide

AMBITI ATR

Ambito ATRb - via Stella Alpina

Ambito ATRb - via Stella Alpina

già previsto dal PGT vigente

sup. territoriale 2,518 mq

stato di fatto del suolo

modalità di intervento

plano attuativo

destinazione d'uso

residenziale

parametri edificatori

SL definita mq 550

altezza m 7,50 R 30%

IPF minimo 40%

aree per servizi

- cessione delle aree e realizzazione della dotazione
- di parcheggi pubblici non localizzati;

 cessione dell'area ATRb* da destinare a verde pubblico di circa 790 mq

prescrizioni

- onerl aggluntlvl € 40,00 ognl mq dl SL
- (oltre agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione)
- mantenimento e/o potenziamento, se necessario, della vegetazione ripariale presente, oltre all'eradicazione della specie alloctona (Buddlela davidli) segnalata in loco,

vincoli - tav.D2

boschi del PIF (in minima parte)

fattibilità geologica 4 (in minima parte)

fascia di rispetto elettrodotto d media tensione

PTCP

Spazi Aperti di Transizione SAT (RP Titolo 7)

Reti Ecologiche

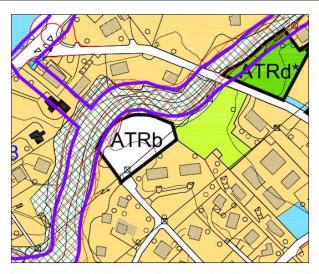
elementi di secondo livello della RER

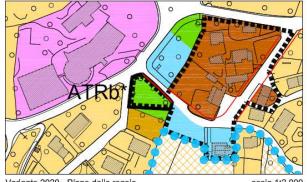
sensibilità paesistica tav.R7

classe 3 - sensibilità paesistica media

qualità dei suoli liberi - tav. R10

qualità media





Varlante 2020 - Plano delle regole

scala 1:2.000

Valore SL mq € 500,00

Coefficiente ubicazione 100%

Valore Superficie Fondiaria €/mq 110,00

(Valori dedotti da costi di urbanizzazione)



Ambito ATRc - via Coste

Ambito ATRc - via Coste

glà previsto dal PGT vigente

sup. territoriale

stato di fatti del suolo

suolo libero

modalità di intervento

destinazione d'uso

residenziale

parametri edificatori SL definita mq 1.200 altezza m 7,50 R 30%

IPF minimo 40%

- aree per servizi
 cessione delle aree e realizzazione della dotazione dl parcheggl prevista dal Plano del Servizi;
- cessione dell'area ATRc* da destinare a verde pubblico di circa 4.035 mq

prescrizioni

- sistemazione della viabilità d'accesso alla via Coste; trasmissione del Piano attuativo al Parco delle Oroble Bergamasche per la verifica dell'assoggettabilità dell'intervento alla Valutazione d'Incidenza;
- oneri aggiuntivi € 40,00 ogni mq di SL
- (oltre agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione), formazione di barriere verdi costituite da filari arboreo-arbustivi
- multispecie, con impianto variegato e non necessariamente continue, il più possibile naturaliformi, oltre che coerenti ed integrate con la vegetazione autoctona glà presente In loco;
- l'ambito dovrà essere sottoposto a procedura di Screening, per la verifica della completa e corretta attuazione di tutte le misure di mitigazione previste; - Il Plano Attuativo dovrà specificare nel dettaglio le misure di mitigazione e

Spazi Aperti di Transizione SAT (RP Titolo 7)

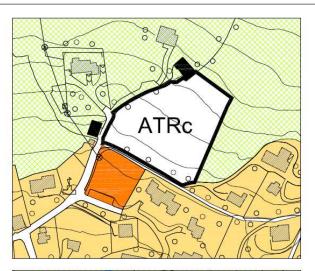
Reti Ecologiche

elementi di primo livello della RER

sensibilità paesistica - tav.R7

classe 3 - sensibilità paesistica media

qualità dei suoli liberi - tav.R10 qualità alta





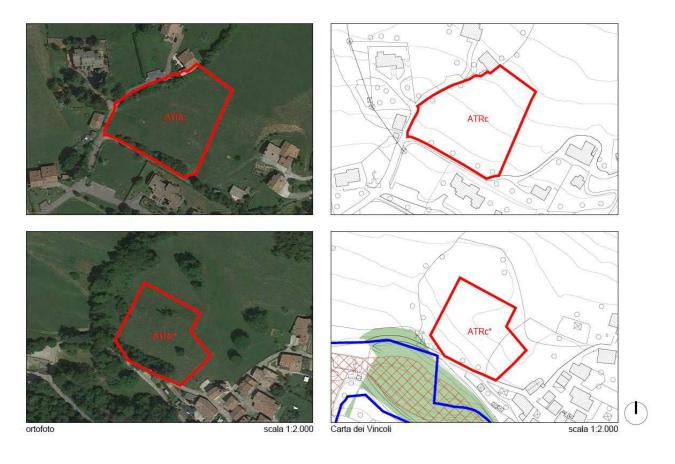
Variante 2020 - Plano delle regole

Valore SL mq € 500,00

Coefficiente ubicazione 90%

Valore Superficie Territoriale € 92,00

(Valori dedotti da costi di urbanizzazione)



Ambito ATRd – via Papa GiovanniXXIII

Ambito ATRd - via Papa Giovanni XXIII

già previsto dal PGT vigente

sup. territoriale 4.354 mq

stato di fatto del suolo suolo libero

modalità di intervento piano attuativo

destinazione d'uso

residenziale

parametri edificatori SL definita mq 680

altezza m 7,50 R 30%

IPF minimo 40%

aree per servizi

cessione dell'area ATRd* da destinare a verde pubblico di circa 2.359 mq

prescrizioni

- si rinvia alla Convenzione stipulata il 13 febbraio 2019 rep. 20423 racc.16460, dott. Marco Tucci registrata a Bergamo il 1° marzo 2019 mantenimento e/o potenziamento, se necessario, della vegetazione
- ripariale presente dell'ATRd*, oltre all'eradicazione della specie alloctona (Buddleia davidii) segnalata in loco.

vincoli - tav.D2 fascia di rispetto degli elettrodotti

area di rispetto dei corsi d'acqua tutelati

PTCP

Spazi Aperti di Transizione SAT (RP Titolo 7)

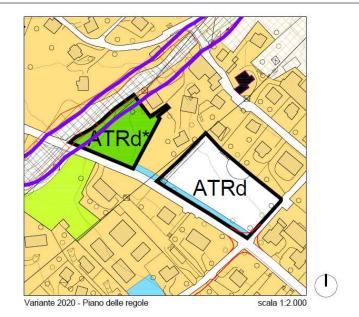
Reti Ecologiche elementi di secondo livello della RER

sensibilità paesistica - tav.R7

classe 3 - sensibilità paesistica media

qualità dei suoli liberi - tav.R10

qualità media



Valore SL mq € 500,00

Coefficiente ubicazione 100%

Valore Superficie Fondiaria €/mq 78,00

(Valori dedotti da costi opere di urbanizzazione)



Ambito ATP1 – Via Colombera

Ambito ATP1 - via Colombera

già previsto dal PGT vigente

s<u>up. territoriale</u> 2.146 mq

stato di fatto del suolo suolo libero

modalità di intervento piano attuativo

destinazione d'uso produttivo

parametri edificatori SCOP definita mq 1.200

altezza m 8,50 IPF minimo 15%

aree per servizi

cessione delle aree e realizzazione della dotazione di parcheggi prevista dal Piano dei Servizi;

- monetizzazione della dotazione rimanente di aree per servizi.

vincoli - tav.D2 nessuno

PTCP

Spazi Aperti di Transizione SAT (RP Titolo 7)

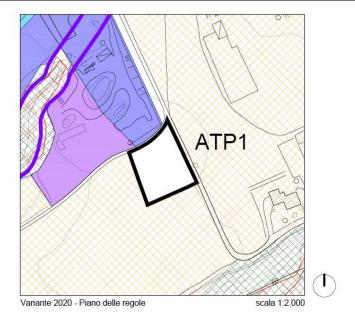
Reti Ecologiche

elementi di secondo livello della RER

sensibilità paesistica - tav.R7

classe 3 - sensibilità paesistica media

gualità dei suoli liberi - tav.R10 qualità alta

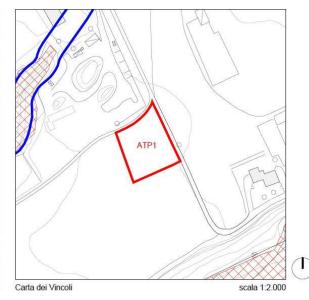


Valore Superficie Coperta € 180,00 x 1.200 = € 216.000

Valore Superficie Territoriale 2.146 / 216.000 = € 100,00

Ambito ATP1 - via Colombera





scala 1:2.000

TABELLA DI SINTESI

Valori edificabilità del Comune di Castione della Presolana ai fini del calcolo dell'imposta sugli immobili PGT approvato con delibera di C.C. n.16 del 21/06/2013, pubblicata sul B.U.R.L. n.41 del 09/10/2013

VARIANTE 2020 adozione con delibera di C.C. n.15 del 29/06/2021 e approvazione con delibera di C.C. n.5 del 18/02/2022

Riferimento allo strumento urbanistico	Scheda tecnica	Zona urbanistica	Coefficiente di edificabilità	Coefficiente di ubicazione	Valore SL €/mq	Valore dell'area territoriale. <u>Formula di</u> <u>trasformazione:</u> V SL definita / Sup. Fondiaria = V Sup. Fondiaria	Note
Piano delle regole	R1 art 18 - 14	Centri e nuclei storici				Formula	Non viene prevista nuova edificabilità
Piano delle regole	R2 art 19	Residenziale esistente					Ampliamento su fabbricato esistente
Piano delle regole	R3 art 20	Residenziale consolidato					Mantenimento dello stato di fatto
Piano delle regole	R4 art 21	Piani attuativi residenziali vigenti	convenzione	90% - 70%		Formula	Incentivazione urbanistica
Piano delle regole	R5A art 22	Residenziale di completamento	0,20 SL su sup. territoriale	90% - 70%	€/mq 600,00	Formula	Intervento diretto
Piano delle regole	R5B art 22	Residenziale di completamento	0,30 SL su sup. territoriale	90% - 70%	€/mq 650,00	Formula	Intervento diretto
Piano delle regole	T art 23	Turistico alberghiero	IC 60%	90% - 70%	€/mq 550,00	Formula	Intervento diretto
Piano delle regole	VP art 24	Verde privato		90% - 70%			
Piano delle regole	P1 art 25	Produttivo	IC 60%		€/mq scop. 180,00	Formula	Intervento diretto
Piano delle regole	P2 art 26	Depositi all'aperto	Mq 50		€/mq 200,00	Valore Lotto	50 mq max – Intervento diretto
Piano delle regole	art 27	Interventi specifici					Vedi schedatura
Piano delle regole		Ambiti di rigenerazione					Ex Colonia Dalmine (da convenzionare)
Documento di piano	Art.11	ATP1 Via Colombera			€/mq scop. 180,00	Formula	Piano attuativo vedi scheda scop. 1200 mq produttivo
Documento di piano	Art 11	ATR A/B/C trasformazione controllata					Residenziale pianificazione attuativa
Documento di piano	Art.11	ATR A Ex Colonia Fiat		100%	€/mq 170,00		Piano attuativo vedi concordato
Documento di piano	Art.11	ATR B Via Stella Alpina		100%	€/mq 500,00		Piano attuativo vedi scheda SL mq 550
Documento di piano	Art.11	ATR C Via Coste		90%	€/mq 450,00		Piano attuativo vedi scheda SL mq 1200
Documento di piano	Art.11	ATR D Via Papa Giovanni XXIII		100%	€/mq 500,00		Piano attuativo vedi scheda SL mq 680

omune di Castione della Presolana Prot. n. 0015615 del 27-12-2022 - Cat. 4 Cl 3

TABELLA DI SINTESI

Valori edificabilità del Comune di Castione della Presolana ai fini del calcolo dell'imposta sugli immobili PGT approvato con delibera di C.C. n.16 del 21/06/2013, pubblicata sul B.U.R.L. n.41 del 09/10/2013 VARIANTE 2020 adozione con delibera di C.C. n.15 del 29/06/2021 e approvazione con delibera di C.C. n.5 del 18/02/2022

Riferimento allo strumento urbanistico	Scheda tecnica	Zona urbanistica	Coefficiente di ubicazione	Valore SLP €/mq	Valore dell'area territoriale	note
Piano delle regole	Ambito ATRb	Via Stella Alpina	100 %	500 €/mq	110 €/mq	SL definita mq 550
Piano delle regole	Ambito ATRc	Via Coste	90 %	450 €/mq	92 €/mq	SL definita mq 1.200
Piano delle regole	Ambito ATRd	Via Papa Giovanni XXIII	100 %	500 €/mq	78 €/mq	SL definita mq 680

TABELLA DI SINTESI

Valori edificabilità del Comune di Castione della Presolana ai fini del calcolo dell'imposta sugli immobili PGT approvato con delibera di C.C. n.16 del 21/06/2013, pubblicata sul B.U.R.L. n. 41 del 09/10/013 VARIANTE 2020 adozione con delibera di C.C. n.15 del 29/06/2021 e approvazione con delibera di C.C. n.5 del 18/02/2022

			• •	• •	• •
Riferimento allo strumento urbanistico	Scheda tecnica	Zona urbanistica	Coefficiente di ubicazione	Valore SL €/mq Valore dell'area territoriale	note
Piano delle regole	Intervento Specifico 1	Via Romentarek			Demolizione - Ricostruzione
Piano delle regole	Intervento Specifico 2	Via Regalia	70%	420 €/mq	Nuova costruzione di mq 340 di SL definita
Piano delle regole	Intervento Specifico 3	Via Risorgimento mapp. 57 foglio 929 ex IU3	70%	420 €/mq	Ampliamento e/o sopralzo di mq 100 di SL definita
Piano delle regole	Intervento Specifico 4	Via Rossini			Sopralzo non definito
Piano delle regole	Intervento Specifico 5	Via Bucaneve, via Presolana	100 %	600 €/mq	Nuove costruzioni di mq 785 di SL definita
Piano delle regole	Intervento Specifico 6	Ex scuola di Dorga	100 %	650 €/mq	Intervento da convenzionare dopo l'alienazione. Dopo l'alienazione considerare valore (R5B)
Piano delle regole	Intervento Specifico 7	Roncai mappale 13784 foglio 25	100 %	600 €/mq	È ammesso un ampliamento di massimo mq 40 di SL definita
Piano delle regole	Intervento Specifico 8	Rifugio Olmo			Ristrutturazione superficie non definita
Piano delle regole	Intervento Specifico 9	Via Sito del Sole mappale 4971			Superficie non definita (trasformazione)
Piano delle regole	Intervento Specifico 10	Cascina Falgher via Monte Pora			Ristrutturazione edilizia
Piano delle regole	Intervento Specifico 11	Castione via Giardini			Recupero della superficie lorda esistente, ristrutturazione
Piano delle regole	Intervento Specifico 12	Pora mappale 8106 sub. 703	70 %		Demolizione – Ricostruzione/Ristrutturazione
Piano delle regole	Intervento Specifico 13	Via Cabrini Commerciale Magazzino	100 % 100 %	650 €/mq 200 €/mq	Commerciale SL 75 mq definita, dovuta dopo demolizione Magazzino SL 315 mq definita, dovuta dopo demolizione
Piano delle regole	Intervento Specifico 14	Via Cabrini	100 %	600 €/mq	Edifici residenziali con 300 mq di SL complessiva Totale sup. 400 mq definita
Piano delle regole	Intervento Specifico 15	Via Abetaia			Ristrutturazione - Modifica livello terreno
Piano delle regole	Intervento Specifico 16	Via Dante			Ristrutturazione – Recupero edilizia
Piano delle regole	Intervento Specifico 17	Via Fantoni	100 %	600 €/mq	Ampliamento di mq 40 di Superficie Lorda definita
Piano delle regole	Intervento Specifico 18	Via Provinciale	90 %	540 €/mq	Ampliamento e/o sopralzo fino a 250 mq di SL (turistica)
Piano delle regole	Intervento Specifico 19	Valle di Tede (mappale 14132)			Ristrutturazione - Ricostruzione
Piano delle regole	Intervento Specifico 20	Albergo Rosalpina			Ristrutturazione fabbricato esistente
Piano delle regole	Intervento Specifico 21	Ex – PA5	70 %		Ristrutturazione – Demolizione - Ricostruzione