

**ATTRIBUZIONE DEL VALORE ALLE AREE EDIFICABILI
 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL' I.C.I. PER L'ANNO 2021
 PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI AVIATICO**

Significato e potenzialità delle aree edificabili per il PGT






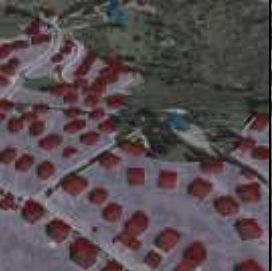




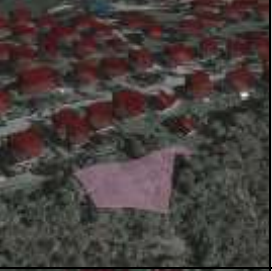





Il Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale di Aviatico n. 25 del 20/10/2014, definisce l'edificabilità delle aree in esso incluse e ne articola le modalità attuative differenziandole in relazione a diversi tessuti, come da tabella riportata a pag. 3.

È opportuno che la descrizione delle aree edificabili venga dettagliata anche in relazione alla localizzazione all'interno dei nuclei abitati che costituiscono il territorio di Aviatico, connotati da differenti caratteristiche di accessibilità, attrattività, esposizione, presenza di servizi e attività commerciali, che ne condizionano il valore del mercato immobiliare.

Il Piano delle Regole del PGT, inoltre, disciplina il sistema insediativo nei tessuti riportati nella tabella sottostante, in cui è rappresentata altresì la citata articolazione territoriale.

Il *Tessuto di antica formazione* e il *Tessuto consolidato* interessano le aree dove l'edificazione è già avvenuta, gli *Ambiti residenziali di completamento*, con le zone a *Volumetrie Definite* interessano l'edificazione di singoli lotti liberi, gli *8 Piani Attuativi Vigenti* riguardano zone già soggette a PA e a relativa convenzione. Il PdR individua inoltre le aree a *Verde privato*, prevalentemente inedificate in cui è fatto obbligo mantenere la situazione esistente.

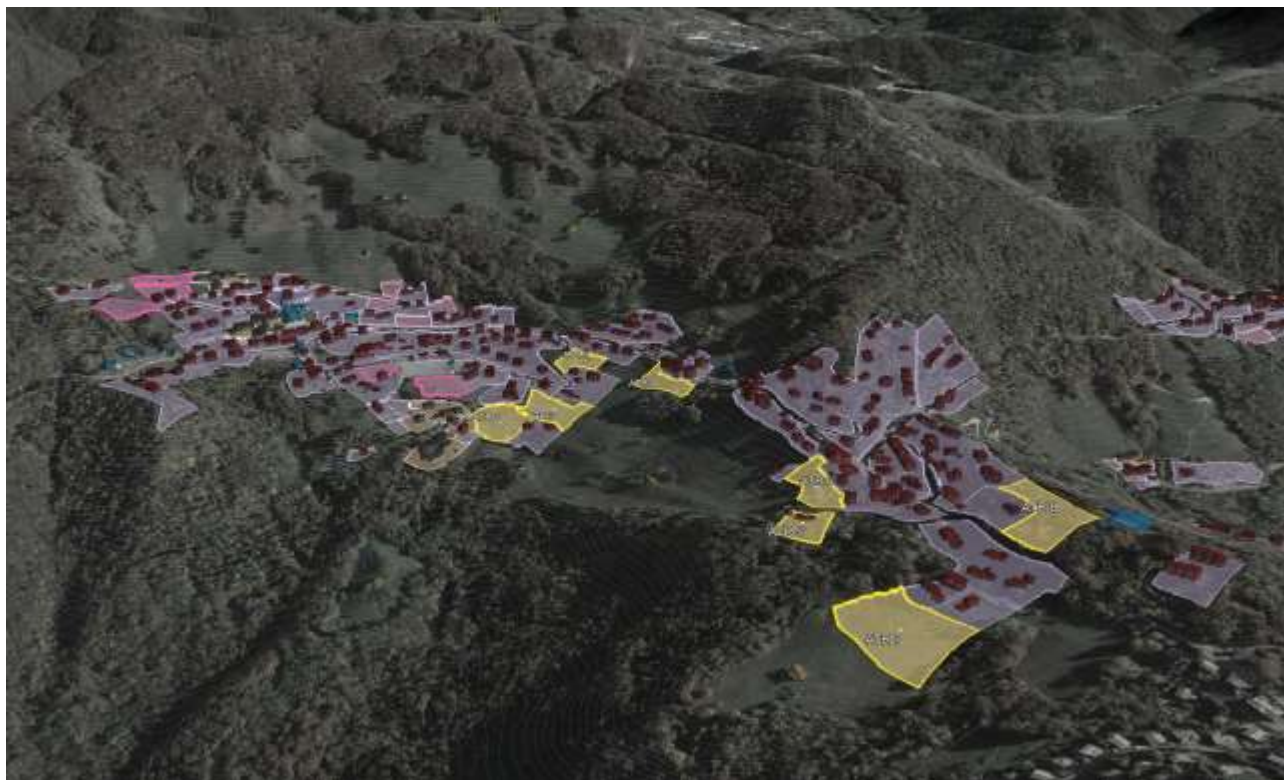
	Sistema della residenza (superfici territoriali)	AVIATICO	AMA	AMORA	GANDA
PdR	Tessuto di antica formazione	14.343 mq N° 3 nuclei	5.421 mq N° 2 nuclei	18.384 mq N° 3 nuclei	12.143 mq N° 1 nucleo
PdR	Tessuto consolidato	191.900 mq	137.556 mq	75.908 mq	12.248 mq
PdR	Ambiti residenziali di completamento	4.438 mq N° 5 aree	-	6.645 mq N° 4 aree	-
PdR	Volumetrie Definite (V.D.)	-	1.205 mq N° 1 area	-	-
PdR	Piani Attuativi Vigenti (P.A.C.)	10.922 mq N° 5 ambiti	5.330 mq N° 3 ambiti	-	-
DdP	Ambiti di Trasformazione	32.315 mq N° 8 ambiti	43.208 mq N° 4 ambiti	29.016 mq N° 6 ambiti	-

	AVIATICO	AMA	AMORA	GANDA
Tessuto di antica formazione				
Tessuto consolidato				
Ambiti residenziali di completamento		-		-
Volumetrie Definite (V.D.)	-		-	-
Piani Attuativi Vigenti (P.A.C.)			-	-
Ambiti di Trasformazione				-

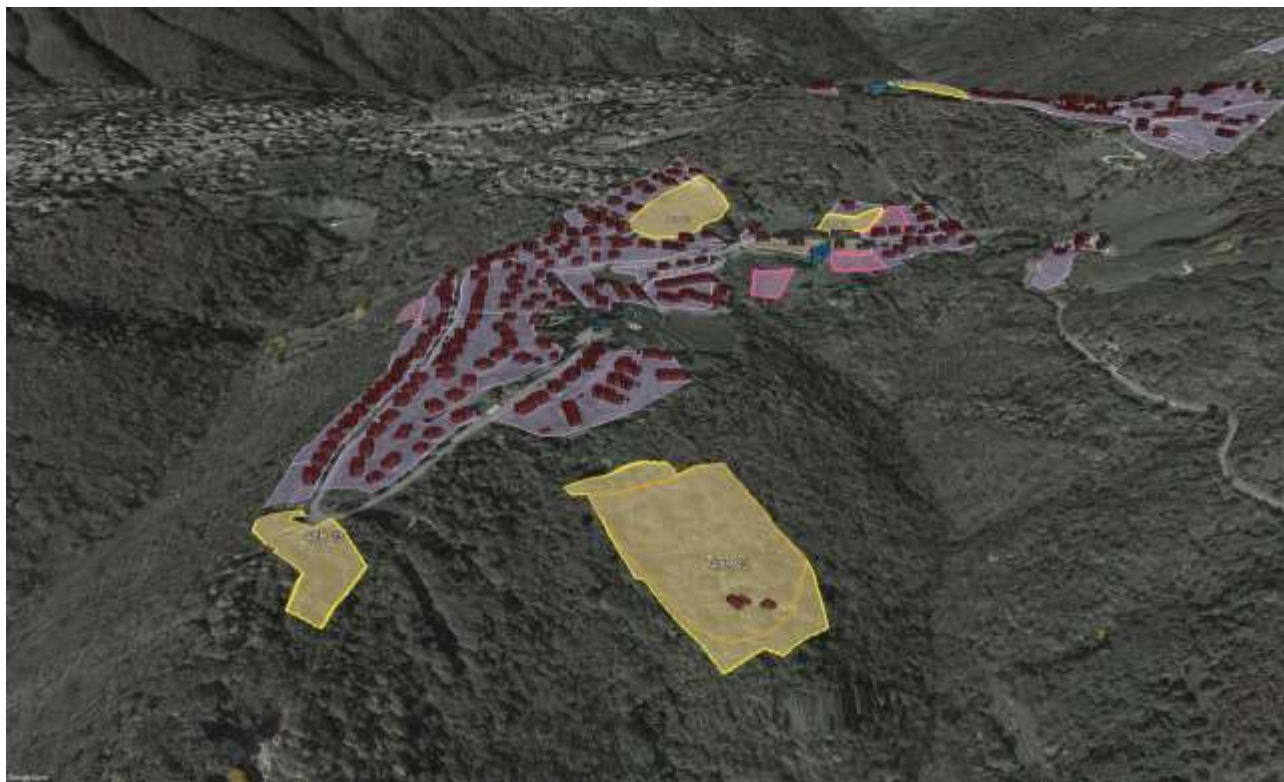
Il PGT inoltre differenzia gli ambiti soggetti alle indicazioni normative del Piano delle Regole, precedentemente descritti, che determinano l'eventuale edificabilità senza necessità di ulteriori strumenti urbanistici intermedi, dagli *Ambiti di Trasformazione*, che sono oggetto delle previsioni di Documento di Piano e si possono edificare solo mediante preventiva redazione di Piano Attuativo, come previsto dall'art. 12 della Lr 12/05. Il Documento di Piano individua 18 ambiti di trasformazione, con caratteristiche e previsioni fra loro differenti.

Sistema della residenza	NTA	Intervento diretto	Permesso di costruire convenzionato	Piano Attuativo	
Tessuto di antica formazione	Art. 15	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PCC/Piano Recupero
Tessuto consolidato	Art. 16	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ambiti residenziali di completamento	Art. 17	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Volumetrie Definite (V.D.)	Art. 18	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Piani Attuativi Vigenti (P.A.C.)	Art. 19	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	PA vigenti/convenzionati
Ambiti di Trasformazione	Art. 22	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

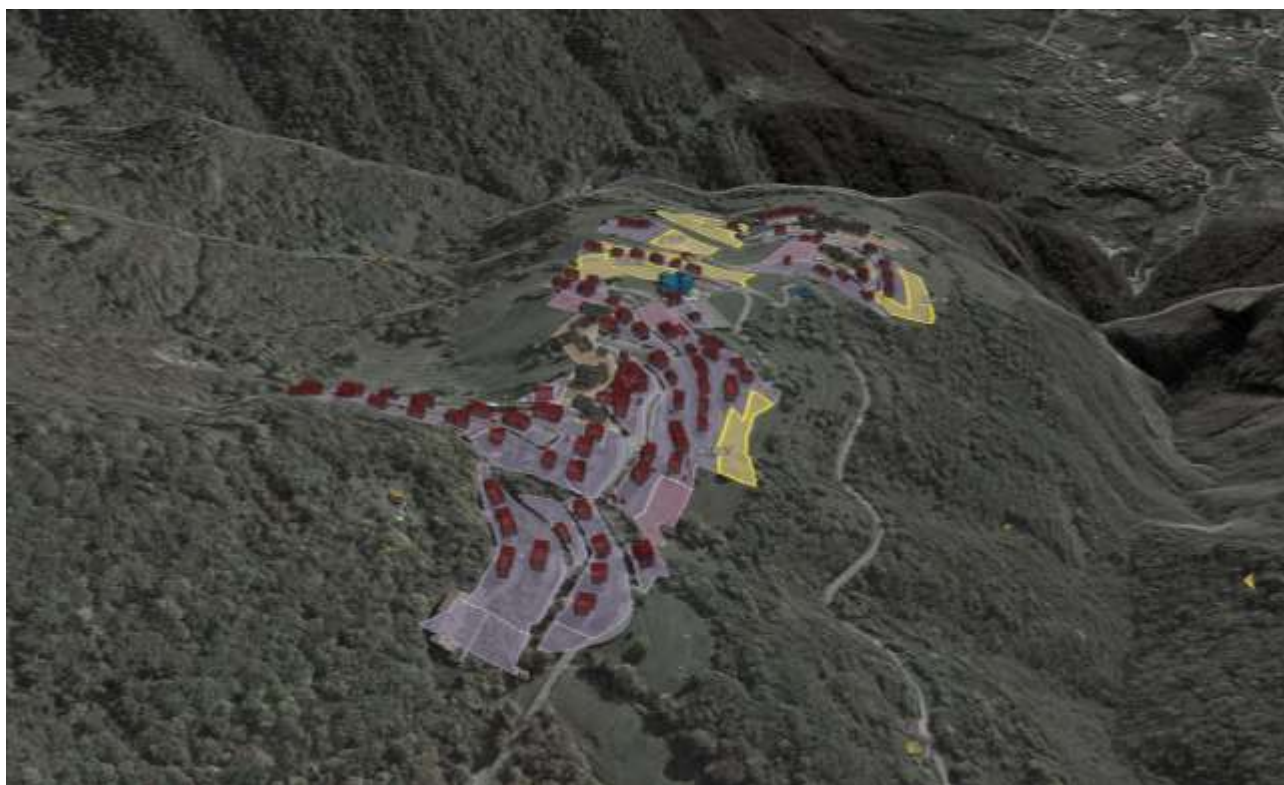
Al fine dell'applicazione dei valori IMU di edificabilità, si considerano i terreni inclusi nel Piano delle Regole come *terreni edificabili* a tutti gli effetti, pur declinandone le diverse consistenze; si considerano invece i terreni appartenenti agli ambiti di trasformazione come terreni aventi sì una vocazione edificatoria, ma, stabilendo l'art. 8 della Lr 12/05 che le previsioni del Documento di Piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, si ritiene che tale edificabilità debba essere considerata solo in misura parziale rispetto a quanto avviene per le zone non assoggettate a preventivo piano attuativo.



AVIATICO



AMA



AMORA



GANDA

Valore delle aree edificabili ai fini IMU per il 2020

Fino al 2020 alle aree edificabili del vigente PGT è stato attribuito un differente *valore minimo di mercato*, in base alla disciplina del Piano delle Regole, così articolato:

Tessuto di antica formazione	Art. 15	€ 60,00 al mq
Tessuto consolidato	Art. 16	€ 80,00 al mq
Ambiti residenziali di completamento	Art. 17	€ 70,00 al mq
Volumetrie Definite (V.D.)	Art. 18	€ 65,00 al mq
Piani Attuativi Vigenti (P.A.C.)	Art. 19	€ 65,00 al mq
Ambiti di Trasformazione	Art. 22	€ 65,00 al mq

Articolazione specifica delle aree edificabili

Aree a destinazione privata, disciplinate dal Piano delle Regole

Il PGT assegna la possibilità edificatoria di seguito riportata ai tessuti appartenenti al sistema insediativo:

Sistema della residenza	NTA	If - Rapporto di utilizzazione fondiaria	H - Altezza degli edifici	RC - Rapporto max di copertura
Tessuto di antica formazione	Art. 15	preesistenti	preesistenti	
Tessuto consolidato	Art. 16	0,35 mq/mq	8,50 ml	30 %
Ambiti residenziali di completamento	Art. 17	0,25 mq/mq	8,50 ml	30 %
Volumetrie Definite (V.D.)	Art. 18	VDI: 2.000 mc	8,50 ml	30 %
Piani Attuativi Vigenti (P.A.C.)	Art. 19	Indici, parametri e norme previste PA e convenzioni		

Aree a destinazione pubblica, disciplinate dal Piano delle Regole

È invece differente la situazione delle aree oggetto di previsione di attrezzatura pubblica, queste sono dotate di diritti edificatori trasferibili su altri terreni, utilizzabili nel caso i proprietari richiedano all'Amministrazione Comunale, in alternativa all'esproprio, la cessione bonaria delle aree.

“Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori, viene istituito presso l'Ufficio Tecnico del Comune un apposito registro, sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espreso riferimento ai mappali di provenienza e ai mappali su cui vengono allocati detti diritti in sede di rilascio di atto abilitativo di costruire. I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.”

Si tratta quindi di aree edificabili in senso figurato, infatti l'attuazione di questa potenzialità non è totalmente riconducibile alla singola proprietà, dovendosi verificare, per l'impiego dei diritti, la condizione della disponibilità di un acquirente. Sono perciò da valutarsi, in analogia con le aree assoggettate a preventivo piano attuativo, quali aree a edificabilità differita.

“Al fine di garantire l'attuazione efficace degli interventi, l'Amministrazione Comunale, in sede di progettazione preliminare delle opere sulle aree classificate per servizi, escluse quelle comprese negli Ambiti di trasformazione e negli Ambiti P.C.C., individuati dal Piano, potrà stabilire l'attribuzione di diritti edificatori a comparti e aree per servizi, a condizione che le aree vengano cedute gratuitamente al Comune. In mancanza di riferimenti definiti dal Piano o dalla progettazione preliminare dell'opera pubblica, sarà comunque possibile cedere al Comune le aree con la compensazione dei diritti edificatori nella misura massima di 0,10 mq/mq di slp residenziale.”

Aree appartenenti agli Ambiti di Trasformazione

Gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano sono i seguenti:

Ambito di Trasformazione Residenziale	Località	It - Rapporto di utilizzazione territoriale	H - Altezza degli edifici	RC - Rapporto max di copertura
ATR 1	Fondo	0,25 mq/mq	8,50 ml	30 % SF
ATR 2	Fondo	0,20 mq/mq	8,50 ml	25 % SF
ATR 3	Aviatico	0,20 mq/mq	8,50 ml	25 % SF
ATR 4	Aviatico	0,20 mq/mq	8,50 ml	25 % SF
ATR 5	Via Cantul	0,20 mq/mq	8,50 ml	30 % SF
ATR 6	Via Cantul	0,20 mq/mq	8,50 ml	25 % SF
ATR 7	Via Cantul	0,25 mq/mq	8,50 ml	30 % SF
ATR 8	Via Cantul	VD: 900 mc	8,50 ml	30 % SF
ATR 10	Ama	0,20 mq/mq	8,50 ml	25 % SF
ATR 11	Piano di Ama	0,25 mq/mq	8,50 ml	25 % SF
ATR 12	Contrada Pradale	VD: 13.000 mc	7,50 ml	25 % SF
ATR 13	Piano di Ama	0,20 mq/mq	8,50 ml	30 % SF
ATR 14	Amora	0,20 mq/mq	8,50 ml	30 % SF
ATR 15	Amora	0,20 mq/mq	8,50 ml	25 % SF
ATR 16	Amora	0,20 mq/mq	8,50 ml	25 % SF
ATR 17	Amora di sotto	0,20 mq/mq	8,50 ml	25 % SF
ATR 18	Amora di sotto	0,20 mq/mq	8,50 ml	25 % SF
ATR 19	Amora di sotto	0,20 mq/mq	8,50 ml	25 % SF

Proposta di nuova definizione dei valori delle aree edificabili per la dichiarazione IMU 2021

Complessivamente, vista la congiuntura economica e stante il freno evidente nel mercato fondiario, ed anche in relazione alle condizioni medie di mercato dell'intorno territoriale, si ritiene adeguato, in relazione all'articolazione di consistenza e normativa prima definita, e utilizzando un principio di semplificazione generale dell'articolazione dei valori al fine della loro più agevole gestione, definire la tabella di valori di seguito esposta.

ambito	Tipologia valore	Valore proposto			
		AVIATICO	AMA	AMORA	GANDA
Tessuto di antica formazione	Non esistenti lotti liberi	-	-	-	-
Tessuto consolidato	piena edificabilità	45,00 € al mq	45,00 € al mq	45,00 € al mq	45,00 € al mq
Ambiti residenziali di completamento	piena edificabilità	40,00 € al mq	-	40,00 € al mq	-
Volumetrie Definite (V.D.)	piena edificabilità	-	50,00 € al mq	-	-
Piani Attuativi Vigenti (P.A.C.)	piena edificabilità	45,00 € al mq	45,00 € al mq	-	-
ATR 1, 7, 11	edificabilità differita	35,00 € al mq	35,00 € al mq	-	-
ATR 2, 3, 4, 5, 6, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19	edificabilità differita	30,00 € al mq	30,00 € al mq	30,00 € al mq	-
ATR 8	edificabilità differita	15,00 € al mq	-	-	-
Aree destinate ad attrezzature pubbliche It = (0,10 mq/mq)	edificabilità fortemente differita e parziale	non considerabile			

Bergamo, 26 maggio 2021

arch. Filippo Simonetti