
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA FALLIMENTARE

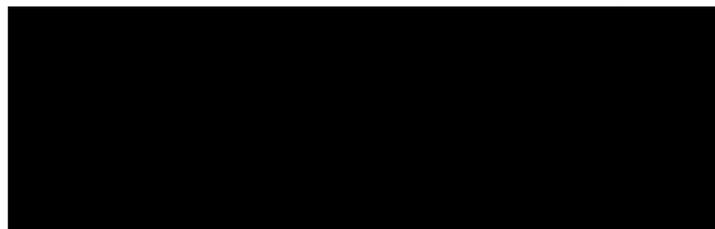
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
DUCA VISCONTI DI MODRONE S.p.A. (DVM)
N.R.G. 577/2024 - G.D. DOTT.SSA LUISA VASILE

Curatore Fallimentare: **Dott. Luigi Giovanni Saporito**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- [Lotto 001 Opificio industriale via Gasparino da Barzizza 8](#)
- [Lotto 002 Abitazione](#)

Esperto alla stima: **Geom. Michele Bonanzinga**



Premessa

I cespiti della Liquidazione Giudiziale Duca Visconti di Modrone spa sono costituiti da :

- *Complesso industriale costituito da capannoni, uffici, laboratori posti in Bergamo via Gasparino da Barzizza 8 oltre ad area scoperta di pertinenza, il tutto inattivo da circa 15 anni;*
- *Abitazione posta in Bergamo via Gasparino da Barzizza 8 Piano S1 - T-1*

Dopo aver effettuato tutte le verifiche del caso si procede a esporre qui di seguito:

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Bergamo (BG) via Gasparino da Barzizza 8

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: D/1- D/8

Identificato al Catasto fabbricati di Bergamo

Intestazione: DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A. sede in MILANO (MI) 04972330965
Proprieta' 1/1

- a) **Capannoni, foglio 24, particella 911 sub 713 cat. D/1** indirizzo VIA GASPARINO DA BARZIZZA n. 8 Piano T-1 - 2-3, Euro 336.000,00
- b) **Capannoni, foglio 24, particella 911 sub 714 cat. D/8** indirizzo VIA GASPARINO DA BARZIZZA n. 8 Piano T-1 , Euro 23.506,84

Bene: Bergamo (BG) via Gasparino da Barzizza 8

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: A/3

Identificato al Catasto fabbricati di Bergamo

Intestazione: DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A. sede in MILANO (MI) 04972330965
Proprieta' 1/1

- a) **Abitazione, foglio 24, particella 911 sub 710 cat. A/3** indirizzo VIA GASPARINO DA BARZIZZA n. 8 Piano S1-T-1 , Euro 542,28 Superf. Tot.: 177 m2 Totale escluse aree scoperte 159 m2

2 Stato di possesso

Bene: Bergamo (BG) via Gasparino da Barzizza 8

Lotto: 001

Corpo: A
Possesso: libero

Bene: Bergamo (BG) via Gasparino da Barzizza 8

Lotto: 002

Corpo: A
Possesso: libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Bergamo (BG) via Gasparino da Barzizza 8

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Bergamo (BG) via Gasparino da Barzizza 8

Lotto: 002

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Bergamo (BG) via Gasparino da Barzizza 8

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: Massa dei Creditori fallimento Duca Visconti di Modrone spa con sede in Milano

Bene: Bergamo (BG) via Gasparino da Barzizza 8

Lotto: 002

Corpo: A
Creditori Iscritti: Massa dei Creditori fallimento Duca Visconti di Modrone spa con sede in Milano

5. Comproprietari

Beni : Bergamo (BG) via Gasparino da Barzizza 8

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni : Bergamo (BG) *via Gasparino da Barzizza 8*

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Bergamo (BG) *via Gasparino da Barzizza 8*

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: No

Beni: Bergamo (BG) *via Gasparino da Barzizza 8*

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Bergamo (BG) *via Gasparino da Barzizza 8*

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Bergamo (BG) *via Gasparino da Barzizza 8*

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Bergamo (BG) *via Gasparino da Barzizza 8*

Lotto: 001

Prezzo da libero: in funzione delle potenzialità di ristrutturazione e parziale mutamento della destinazione d'uso nell'ambito di un redigendo Piano Attuativo esteso obbligatoriamente all'intero compendio Ex ██████████ subordinatamente all'approvazione comunale in funzione della conformità alle direttive del DDP per le Polarità Strategiche della Rigenerazione. Nello stato in cui si trova, as is, € 3.500.000 (tremilionicinquecentomila/00).

Bene: Bergamo (BG) *via Gasparino da Barzizza 8*

Lotto: 002

Prezzo da libero: € € 104.000 (novantaduemila/00)

Beni in Bergamo (BG) via Gasparino da Barzizza 8

Lotto: 001**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

sito in Bergamo (BG) via Gasparino da Barzizza 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A. sede in MILANO (MI)- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04972330965

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A. sede in MILANO (MI)- Piena proprietà foglio 24, particella 911 subalterno 713 indirizzo via Gasparino da Barzizza 8 piano T-1-2-3 comune Bergamo, categoria D/1, rendita € 336.000,00Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2021 Pratica n. BG0126934 in atti dal 17/09/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49485.1/2021)

VARIAZIONE del 28/09/2022 Pratica n. BG0123171 in atti dal 28/09/2022 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 123171.1/2022)

Intestazione: DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A. sede in MILANO (MI) 04972330965 Proprieta' 1/1 foglio 24, particella 911 sub 714 indirizzo via Gasparino da Barzizza 8 piano T-1- comune Bergamo, categoria D/8, rendita € 23.506,84Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2021 Pratica n. BG0126935 in atti dal 17/09/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49486.1/2021)

VARIAZIONE del 25/09/2020 Pratica n. BG0076703 in atti dal 28/09/2020 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 22824.1/2020)

Confini: confini in un unico corpo procedendo da nord in senso orario: proprietà di terzi, strada, unità identificata al fg 24 mappale 911 sub 710, canale Serio, proprietà di terziConformità catastale:

si dichiara la sostanziale conformità catastale fatta salva la eventuale sistemazione di marginali disallineamenti locali tra rappresentazione nelle schede planimetriche CF e stato di fatto, che non risultano comportare necessità di variazione catastale e/o modifiche della Rendita.

2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** Area con soprastanti fabbricati produttivi nella "Ex ████████", complesso industriale dismesso da oltre 15 anni, ubicato in zona semicentrale della città di Bergamo. L'area si sviluppa tra la Via Giulio Cesare, Via Tito Legrenzi e Via Gasperino a nord della

Città nei pressi dello stadio comunale, con un fronte prospiciente la Via Tito Legrenzi di oltre 120 metri, in cui sono presenti - oltre a realtà residenziali accorpate in piccoli condomini ed in abitazioni unifamiliari - un supermercato Esselunga ed altre realtà commerciali di media e piccola dimensione.

Area urbanistica: gli immobili oggetto di vendita ricadono nel più ampio comparto urbanistico denominato [REDACTED] e disciplinato da apposita scheda di indirizzo. La valorizzazione dell'Ex [REDACTED] è da attuarsi con visione unitaria (sebbene si componga di tre lotti con tre proprietari diversi - DVM (Duca Visconti Modrone); [REDACTED] attraverso l'approvazione di un piano attuativo esteso all'intero ambito ovvero attraverso la stipula di una convenzione quadro generale e la successiva attuazione per singoli stralci. Allo stato, una realistica ipotesi di intervento andrebbe formulata in un nuovo Masterplan di cui sia previamente operata una verifica adeguata di compatibilità con la normativa urbanistica entrata in vigore con l'approvazione della variante di PGT nell'anno 2024. In tal senso risulta essere stata prospettata dall'amministrazione una potenziale valorizzazione del comparto con mantenimento della funzione produttiva/industriale.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: sedi di servizi pubblici e privati primari, posti nel centro del capoluogo a breve distanza fra i quali l'impianto sportivo del Gewiss Stadium.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali e residenziali

Principali collegamenti pubblici: Oltre ai collegamenti infrastrutturali, anche in progetto, sussistono servizi di mobilità pubblica territoriale, tutti disponibili nell'immediato intorno;

Aspetti socio-ambientali dell'Area: Allo stato attuale il comparto Ex [REDACTED] per le condizioni di degrado appariscente e disuso rappresenta per la Città - ed è percepito - come una criticità da risolvere urbanisticamente anche sotto i profili ambientale e sociale, per il miglioramento della vivibilità dell'intero contesto

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

3 STATO DI POSSESSO:

Libero

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Piano attuativo

Altre limitazioni d'uso:

Da specificarsi nel redigendo piano attuativo

4 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 15/11/2023 - Registro Particolare 8928 Registro Generale 62820
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 9028 del 16/05/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 12/01/2024 - Registro Particolare 217 Registro Generale 1614
Pubblico ufficiale CAP HOLDING S.P.A. Repertorio 2332 del 28/02/2023
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE DI
PAGAMENTO EX ARTT. 2 E 3 R.D. 639/1910 E ARTT. 228 E 229 D.LGS. 51/1998

- ISCRIZIONE CONTRO del 26/02/2024 - Registro Particolare 1335 Registro Generale 9798
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 20782/6824 del 22/02/2024
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE

Pignoramenti:

nessuno

Altre trascrizioni:

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: no

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati catastali : fg 24 mapp 911 sub 713-714

Titolare/Proprietario: dal 15-12-2010 ad oggi *Duca Visconti di Modrone spa con sede in Milano* cod. fisc. 04972330965 in forza di atto di fusione per incorporazione della società [REDACTED] del 15-12-2010 rep 27103-7848 notaio Renata Mariella registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 22-12-2010 al n. 21292/1T

Titolare/Proprietario: ante ventennio al 15-12-2010 società [REDACTED]

7 PRATICHE EDILIZIE:

La realizzazione del complesso inizia poco prima del 1942 con una serie di interventi di nuova costruzione ed ampliamenti. Essendo inizialmente un unico complesso produttivo, successivamente frazionato in tre proprietà, alcuni atti citati nel seguito riguardano anche parzialmente altri fabbricati non più in proprietà alla ex [REDACTED] ora Duca Visconti di Modrone spa.

Dalla ricerca effettuata il complesso è stato autorizzato con i seguenti titoli rinvenuti presso il Comune

di Bergamo ufficio archivio edilizio:

Numero pratica: PG 865 del 01-03-1946 (faldone 1/46 fasc. 3 cc9)

Per lavori: Costruzione di fabbricato

Numero pratica: PG 4923 del 26-11-1946 (faldone 2/46 fasc. 4 cc 148)

Per lavori: Costruzione di tettoia

Numero pratica: PG 13458 del 05-08-1947 (faldone 2/47 fasc. 4 cc 69)

Per lavori: Costruzione di capannoni in ampliamento ad esistenti

Numero pratica: PG 18321 del 18-11-1947 (faldone 1/48 fasc. 2 cc 90)

Per lavori: Costruzione di capannone

Numero pratica: PG 15491 del 20-08-1948 (faldone 2/48 fasc. 4 cc 130)

Per lavori: Costruzione di capannone industriale

Numero pratica: PG 6497 del 07-03-1951 (faldone 2/51 fasc. 1 cc 144)

Per lavori: Rinnovo permesso edilizio del capannone centrale idroelettrica

Numero pratica: PG 7449-4-1198 del 19-05-1954 (faldone 8/54 fasc. 1 cc 127)

Per lavori: Ampliamento capannone

Numero pratica: n. 4030 del 16-10-1956

Per lavori: Costruzione di capannoni industriale

Numero pratica: n. 5328 del 23-05-1958

Per lavori: Sistemazione stabile

Numero pratica: n. 5893 del 23-01-1959

Per lavori: Costruzione di capannoni industriale

Numero pratica: n. 6282 del 03-07-1959

Per lavori: Costruzione locali

Numero pratica: n. 6283 del 03-07-1959

Per lavori: Ampliamento fabbricato

Numero pratica: n. 6285 del 03-07-1959

Per lavori: Sistemazione fabbricato industriale

Numero pratica: n. 6285 del 03-07-1959

Per lavori: Sistemazione fabbricato industriale

Numero pratica: n. 6284 del 03-07-1959

Per lavori: Ampliamento stabile industriale

Numero pratica: n. 6322 del 04-07-1959

Per lavori: Ampliamento stabile industriale

Numero pratica: n. 6420 del 04-09-1959

Per lavori: Ampliamento stabilimento industriale

Numero pratica: n. 6602 del 27-11-1959

Per lavori: Ampliamento stabilimento industriale

Numero pratica: n. 111 del 28-07-1961

Per lavori: Sistemazione stabile industriale

Numero pratica: n. 830 del 29-05-1962

Per lavori: Costruzione C.T.

Numero pratica: n. 836 del 29-05-1962

Per lavori: Costruzione fabbricato uffici

Numero pratica: n. 4169 del 06-05-1966

Per lavori: Ampliamento capannone industriale

Numero pratica: n. 4738 del 17-03-1967

Per lavori: Ampliamento stabilimento industriale

Numero pratica: n. 3330 del 11-08-1965

Per lavori: Ampliamento stabilimento industriale

Numero pratica: n. 3928 del 13-05-1966

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Numero pratica: n. 6285 del 24-04-1969

Per lavori: Cabina elettrica

Numero pratica: n. 14222 del 29-09-1980

Per lavori: Costruzione Locale caldaia

Numero pratica: n. 464 del 06-02-1981

Per lavori: Ristrutturazione stabilimento

Numero pratica: n. 464 del 06-02-1981

Per lavori: Ristrutturazione stabilimento

Numero pratica: n. 5410 del 18-09-85

Per lavori: Approvazione d'ufficio

Numero pratica: n. 5752 del 11-10-1991

Per lavori: Cambio d'uso da produttivo a spaccio aziendale

Numero pratica: n. 13110 del 02-02-1996

Per lavori: Ampliamento

Numero pratica: n. 7140 del 25-06-2002

Per lavori: Sanatoria formazione di 5 torri

Numero pratica: n. 7141 del 26-07-2002

Per lavori: Sanatoria

Numero pratica: SCIA 683/2021 del 08-09-2021

Per lavori: Rimozione copertura in eternit e smaltimento

Agibilità:

n. 852-853 del 01-01-1943

n. 491 del 1948
 n. 5007 del 1975 (Lic. Edil. 836/62)
 n. 5008 del 1975 (Lic. Edil. 6421/59)
 n. 5009 del 1975 (Lic. Edil. 3857/66)
 n. 5010 del 1975 (Lic. Edil. 3928/66)

Conformità edilizia:

Si dichiara la sostanziale conformità. Comunque, il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le necessarie informazioni per conoscere la situazione edilizia nel suo dettaglio

Conformità urbanistica:

Si

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	approvato con deliberazioni di CC n. 24 del 11-04-2024 pubblicato sul BURL 06-11-2024 n. 45
Zona omogenea:	Ambito di trasformazione AT02 ex Area F [REDACTED] I

Note sulla conformità:**Si dichiara la conformità urbanistica**

Si

Si dichiara la conformità edilizia

Si

Descrizione: di cui al punto A

L'area riprende l'originaria articolazione industriale in due ambiti distinti: [REDACTED] comprendente il complesso di capannoni a sud della stecca bergonziana (dal nome del progettista Arch. [REDACTED] b) a shed verticali, la stessa stecca, la centrale termoelettrica e l'edificio degli uffici. [REDACTED] situata appena più a nord comprendente un capannone a shed e diversi corpi di fabbrica utilizzati come magazzino.

La struttura longitudinale contenente i reparti di lavorazione dei tessuti ed alcuni degli uffici tecnici direzionali, con i suoi 22 m di altezza, 170 m di lunghezza e 15.000 mq distribuiti su quattro piani

Inoltre la stecca con le torri di ventilazione e distribuite su una superficie di 15.000 mq le attrezzature di finissaggio, i magazzini dei prodotti finiti, i reparti di spedizione ed alcuni degli uffici tecnici direzionali, di cemento armato in opera, su quattro piani e suddiviso in unità indipendenti.

Il tutto in avanzato stato di degrado – più marcato negli interni - che attiene anche gli elementi architettonici presenti come il fronte di shed verticali, le torri di ventilazione ottagonali, l'involucro esterno interamente in alluminio anodizzato.

Nota ambientale:

Si precisa che dalla documentazione reperita, nel 2023 una società incaricata da AGS SPA, ha provveduto ad eseguire la campagna di indagine prevista dal "Piano di Indagine Ambientale", eseguendo :

- indagini di tipo diretto sulla matrice suolo mediante esecuzione di trincee e carotaggi, prelievo di campioni di terreno ed esecuzione di analisi chimiche di laboratorio;
- prelievo di campioni di materiale di riporto al fine di eseguire le analisi previste dalla

Curatela con i competenti organi comunali.

Valori rilevati da OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate- Territorio

Destinazione d'uso: Produttiva

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Periodo: 2/2024

Zona: Semicentrale Borgo Santa Caterina (quotazioni non disponibili) si farà riferimento al Borsino Immobiliare

Tipo di destinazione: produttiva

Tipologia: Capannoni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 330

Valore di mercato max (€/mq): 700

Impianto elettrico: da rifare

impianto di riscaldamento: da rifare

Condizionamento e climatizzazione: da rifare

Certificazione energetica: no

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si

fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- L'esistenza di beni simili al bene da stimare
 - La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
 - La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.
- La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;
- il valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

8.2 Scelta del criterio di stima

In considerazione delle caratteristiche e dello stato di conservazione delle strutture edilizie esistenti ed alla luce delle prescrizioni normative urbanistiche del

vigente PGT che qualificano il compendio quale ambito di trasformazione, il sottoscritto ritiene che ai fini della stima del bene da collocare sul mercato anche attraverso una procedura di evidenza pubblica il criterio più appropriato sia quello del valore di trasformazione, che assume nella fattispecie il ruolo di metodo per la determinazione del congruo valore di mercato.

8.2.1 Il metodo del valore di trasformazione

Allorché la stima ha per oggetto immobili che nelle condizioni funzionali in atto – non corrispondenti a quelle potenzialmente ottimali (il c.d. *highest and best use*) – non sono (o non sono più) in grado di presentare un adeguato valore di mercato, l'impiego del valore di trasformazione secondo la più autorevole dottrina estimativa italiana consente di definire il valore venale che gli stessi potrebbero più probabilmente presentare nell'ipotesi di un cambiamento di destinazione o, come nella fattispecie, nella prospettiva di una riqualificazione profonda con parziale mantenimento e valorizzazione dell'attuale destinazione d'uso.

Nel presupposto che condizione imprescindibile di fattibilità di una "trasformazione" è l'incremento del valore di mercato immobiliare rispetto alla situazione in atto, il "Valore di Trasformazione" V_t consistente nel valore immobiliare prodotto (ricavi) dedotta la sommatoria di tutti i fattori di costo incluso quello per la realizzazione delle nuove consistenze va, in sintesi, determinato come segue:

$$V_t = \frac{V_m}{q^n} - K_0 - \frac{U_p}{q^n}$$

ove V_t (Valore di Trasformazione all'attualità) si ottiene detraendo da V_m la sommatoria dei Costi Operativi dell'intervento immobiliare e U_p l'utile lordo dell'imprenditore-promotore dell'operazione, il tutto attualizzato.

Gli altri termini che compaiono nella formula sono:

V_m : Valore di Mercato, a valori attuali, dell'immobile fra n anni, ossia a trasformazione avvenuta;

1

--- : coefficiente di anticipazione;

q^n

n : tempo necessario alla trasformazione;

r : saggio di sconto unitario;

$q = 1+r$ = montante unitario;

K_0 : Costo totale di Produzione (o di Trasformazione) o sommatoria delle spese, scontate all'attualità, sostenibili (da preventivo) in n anni da un imprenditore ordinario per la trasformazione dell'area e/o, nella fattispecie, degli immobili preesistenti.

Le modalità di determinazione dei ricavi da vendita del fabbricato da recuperare oggetto di stima sono tipicamente quelle facenti capo al Criterio del mercato: il Metodo sintetico-comparativo ed il Metodo Analitico o di Capitalizzazione dei redditi – utilizzabile tipicamente per immobili a destinazione commerciale o terziaria-uffici – in funzione del tasso di capitalizzazione richiesto dagli investitori istituzionali.

Nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso del bene oggetto di valutazione, si ravvisa la sussistenza delle condizioni – in virtù della documentazione e degli elementi informativi a disposizione – per l'applicabilità del metodo estimativo adottato della trasformazione ai fini della determinazione del "valore venale" dell'area /edifici da trasformare al giugno 2025 e, per quanto occorrer possa, da tenersi per il periodo intercorrente alla fine dei lavori.

8.3 Valutazione corpi:

Per la articolata esplicitazione dello sviluppo integrale del procedimento della trasformazione si rinvia all'allegato "Elaborato esplicativo" da cui è tratta la seguente enunciazione dei passaggi essenziali:

Posto che la dotazione max di SL in rapporto alla ST del compendio ammonta a mq. $0,6 \times 99.820 = \text{mq. } 59.892$, ai soli fini della presente valutazione del fattore area edificabile nel procedimento della Trasformazione si prospetta una consistenza così articolata per le varie destinazioni:

- Produttiva mq. SL 41.500 (di cui 15.000 mq. afferenti il Bergonzo) con il che ne viene assicurata la assoluta prevalenza in conformità al noto indirizzo strategico della rigenerazione;
- Residenziale mq. SL 10.000 con connessa riduzione del 50% della SI(p) rispetto all'inse-diamento programmato nel Masterplan 2023, in virtù dell'eliminazione di due delle palaz-zine programmate – ad es. quelle nel primo e nell'ultimo step a cadenza triennale - in fun-zione delle realistiche possibilità di assorbimento, entro il limite della salvaguardia della sostenibilità economica complessiva, che allo stato attuale hanno indotto svariate opera-zioni avviate nella città di Bergamo ad uno stallo prolungato ed altre al rinvio per le aspet-tative di mercato;
- Housing sociale mq. SL 2.600 ($> 0,2 \times 12.600$);
- Commerciale di vicinato mq. SL $2 \times 750 = 1.500$;
- Media struttura di vendita mq. SL 4.000, per un totale di mq. SL 59.600.

A dette consistenze di SL per le varie destinazioni, dosate nell'osservanza del duplice re-quisito della conformità alle direttive strategiche della rigenerazione e della sostenibilità economica dell'operazione, corrisponde il seguente valore dell'area edificabile /edifici da trasformare al giugno 2025 del compendio Ex [REDACTED]
 $\text{€ } (447 \times 11.500 + 198 \times 4.000 + 78 \times 41.500 + 0 \times 2.600) = \text{€ } 9.169.500$.

Il valore unitario medio dell'area edificabile (edifici da trasformare) del compendio Ex [REDACTED] [REDACTED] inclusivo di quello dei fabbricati esistenti nello stato in cui si trovano - per mq. SL risultante dall'applicazione alle consistenze di progetto dei parametri determinati con il procedimento della trasformazione per ciascuna destinazione, ammonta a
 $\text{€ } 9.169.500$

----- = €/mq. SI(p) 153,10, arr. €/mq. SI(p) 153.
 59.892

Il valore unitario dell'area per mq. ST risulta
 $\text{€ } 9.169.500$
 ----- = €/mq. ST 91,86, arr. €/mq. ST 92,00
 99.820

Per la ST desumibile dalla Superficie catastale agli atti del CT, ridotta a seguito di esproprio parziale, di mq. $(49.675 - 2.054) = \text{mq. } 47.621$ vi corrisponde un Valore ordinario di mercato risultante del complesso di proprietà DVM di area ed edifici da trasformare al giugno 2025 di $\text{€ } 92 \times 47.621 = \text{mq. } 4.381.132$, arr. $\text{€ } 4.381.000$ (quattromilionitrecentottantuno-mila/00).

8.4 - Adeguamenti e correzioni della stima:

- **Riduzione del valore del 20%** dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti come da Disp. del G.E. (min. 5%).

In sede di precisazione delle motivazioni di tali adeguamenti è doveroso annotare che i rischi di vizi occulti di 1) un complesso ex industriale dismesso attengono le possibili cause

di insicurezza per le persone e le cose in tutte le accezioni del caso - strutturali, impiantistiche, antincendio, antintrusione e ambientali - mentre per 2) un'area assunta come edificabile possono riguardarne i requisiti sotto i profili geologici, idrogeologici, ambientali, urbanistici o catastali. A titolo indicativo e non limitativo e senza pretesa di esaustività si richiamano elementi conoscitivi disponibili in ordine ai rischi di vizi occulti afferenti il Comparto DVM:

1) Per il complesso ex industriale dismesso, sotto il profilo dei rischi di cause di a) mancata sicurezza si dà atto che è stato ribadito dal Comune di Bergamo - con riferimento alla propria Ordinanza P.G.0243482 del 13/06/2025 - con nota 27/06/2025 della DIREZIONE AMBIENTE, VERDE PUBBLICO E MOBILITA' Servizio Ecologia e Ambiente indirizzata alla società Duca Visconti di Modrone SpA che l'onere della messa in sicurezza dell'area e dell'eliminazione delle situazioni di potenziale pericolo permane in capo alla proprietà e/o al soggetto responsabile dell'area, indipendentemente dalla situazione economica o procedurale in cui si trova tale soggetto giuridico. Compete dunque ai soggetti sopra indicati – in prospettiva all'aggiudicatario, nelle more dell'attuazione di un progetto di trasformazione del comparto - individuare e rimuovere tutte le condizioni di rischio, a partire da quelle già evidenziate nel sopralluogo della Polizia Locale (verbale P.G.0165618 del 29/04/2025) ed oggetto dell'ordinanza, come ad esempio – e non in via esaustiva - la chiusura e il ripristino degli accessi violati, la rimozione dei materiali combustibili presenti, la verifica statica e funzionale delle strutture eventualmente danneggiate dagli incendi e la prevenzione di accessi non autorizzati mediante sistemi fisici e organizzativi adeguati. Sotto il profilo dei rischi b) ambientali dei fabbricati si specifica che la DIREZIONE AMBIENTE, VERDE PUBBLICO E MOBILITA' Servizio Ecologia e Ambiente del Comune di Bergamo - a seguito dell'avvio del procedimento amministrativo del 6/02/2019 nei confronti della SARIN srl, Duca Visconti di Modrone spa e RNI srl conclusosi in data 3/04/2019 con l'inoltro della valutazione dello stato conservativo delle coperture in amianto in questione - in data 24/11/21 P.G.U0381860 aveva preso atto dell'avvenuta rimozione di dette coperture in amianto nei corpi di fabbrica a tal fine identificati G - D1 – D2 – L. Successivamente venivano concesse proroghe per la rimozione e lo smaltimento, di cui l'ultima con scadenza dicembre 2024, a seguito della verifica dell'esito delle analisi sulla presenza di fibre libere aerodisperse eseguite a marzo 2023, ottobre 2023 e a giugno 2024.

Lo stesso Servizio del Comune di Bergamo in data 04.12.2024 con nota VI.9/F0296.19 (prot. N. 0454682/2024) in ordine a detta pratica codice sb/ECO/2019/00077/AMIANTO ha concesso - “previo esito dell’analisi sulla presenza di fibre libere aerodisperse da eseguire entro MAGGIO 2025” - proroga al dicembre 2025 del termine per la rimozione e smaltimento delle coperture in fibre di amianto nei corpi di fabbrica individuati a tal fine con B-C1-C2-C3-E-F-H-I.

A riscontro DVM ha provveduto a trasmettere in data 19.5.2025 a detto Servizio del Comune di Bergamo la Relazione Illustrativa dell’esito delle indagini effettuate commissionate ad idoneo specialista “Consulenze Ambientali S.P.A.” di Scanzorosciate (BG).

In funzione di quanto sopra specificato, con riguardo al rischio di vizi connessi, resta a carico dell’eventuale aggiudicatario l’adempimento di cui al detto codice pratica sb/ECO/2019/00077/AMIANTO entro il termine di proroga concesso del dicembre 2025.

2) Per quanto attiene i rischi attinenti i requisiti di edificabilità dell’area del Comparto DVM

a) in ordine ad eventuali “vizi” geologici o idrogeologici non risulta documentazione, a parte le problematiche inerenti le falde acquifere sotto il profilo ambientale di cui al punto seguente.

b) in ordine a “vizi” di “inquinamento ambientale” e connessi “oneri di bonifica” che attendono, come riferito, anche la potenziale presenza di inquinanti nel suolo o nel sottosuolo, come metalli pesanti, idrocarburi, o gas radon, in ipotesi provenienti da attività industriali svolte in precedenza nell’ambito, va dato atto che con nota “REGISTRO UFFICIALE.U.0047088.07-07-2025” il Settore Ambiente Servizio Rifiuti della Provincia di Bergamo ha richiesto ad una pluralità di soggetti, ognuno per quanto di competenza – tra cui la società Duca Visconti di Modrone SpA - di fornire un aggiornamento sulla prosecuzione del procedimento di bonifica nel presupposto dell’assenza di evidenza che la società Duca Visconti di Modrone SpA stessa avesse attuato l’intervento di MISE che aveva prospettato nella propria nota al prot. n. 47140 del 03.08.2023, nonché avesse dato riscontro alle richieste dell’Agenzia ARPA la quale - nel trasmettere con nota prot. n. 11684 del 21.02.2024 Valutazione tecnica in esito all’indagine ambientale condotta nel 2023 - invitava la società a trasmettere idonea documentazione progettuale per il proseguo della procedura di bonifica in corso.

In assenza di pianificazione attuativa e di un progetto pur di massima degli insediamenti programmati, nonché di una bozza della stipulanda Convenzione, stante l'indeterminatezza di oneri ed "opere di riqualificazione generale" da eseguire, costituisce assunto posto a base dell'espletamento del compito dello scrivente Esperto nella presente stima la consapevolezza di una accettazione incondizionata, da parte di un aspirante aggiudicatario, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene e dell'assenza di garanzia per vizi occulti, inclusi quelli in ipotesi comportanti oneri di bonifica con assunzione a carico dell'aggiudicatario stesso di ogni eventuale costo relativo e con rinuncia ad ogni eccezione al riguardo.

c) in ordine ad eventuali "vizi qualificabili irregolarità urbanistiche e catastali, quali ad es. problemi relativi alla destinazione d'uso del terreno, vincoli urbanistici non dichiarati, o errori nella classificazione catastale, non risulta documentazione ulteriore rispetto a quanto si è riferito sulle caratteristiche del compendio Ex ██████ non di un unico proprietario, motivo per cui in linea di principio occorrerebbe preliminarmente porsi nelle condizioni per predisporre il progetto di Piano Attuativo unitario esteso all'intero compendio, prescritto dalla norma di PGT ovvero l'accordo della totalità delle quote di proprietà (fatta salva l'ipotesi subordinata di operatività – da verificare - sulla base di una maggioranza catastale, cioè di due su tre proprietari).

Sotto tale profilo la proprietà frazionata di uno dei tre lotti è allo stato assimilabile al possesso di una quota minoritaria (<50%) di proprietà indivisa che incide sulla possibilità di autonoma gestione operativa ed assunzione delle decisioni di natura patrimoniale, incluse quelle inerenti le bonifiche le cui obbligazioni differiscono – ai sensi delle prescrizioni in materia ambientale vigenti - in funzione della potenziale destinazione dell'edificio di nuova costruzione/ristrutturazione a residenziale o produttivo. Necessita quindi consapevolezza che tale situazione rischia di interpersi alla stessa predisposizione di un Masterplan generale esteso all'intera consistenza la cui presentazione sarebbe – secondo la proposta avanzata in sede di amministrazione comunale – sufficiente per consentire di procedere per stralci autonomi innescando la facoltà di richiedere e ottenere l'approvazione di p.c.c. (permesso di costruire convenzionato) per ciascuna delle tre proprietà.

d) in ordine ad eventuali Servitù e oneri non apparenti, quali diritti di terzi sul terreno, servitù di passaggio o vincoli paesaggistici, non immediatamente visibili o dichiarati, non risulta documentazione relativa a quelle in ipotesi sussistenti fra il Lotto di proprietà DVM

e le aree di altrui proprietà all'interno dell'Ambito Ex [REDACTED] e/o eventualmente desumibili da atti della pubblicità immobiliare.

In proposito va richiamato che risulta formulata alla Curatela una richiesta di pagamento per l'anno 2025 di un contributo consortile richiesto da Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca, per l'ammontare di € 12.029,00. Detto ammontare risulta da quote poste a carico dei sub 710 e 713 della Part. 911 a titolo "comprensori" e per "torrente Morla", "Opera presa Albino", "Rio Morlana e derivate".

Dato atto di tutto quanto sopra, resta ad esclusivo carico dell'aggiudicatario all'asta del bene l'effettuazione di ulteriori accertamenti sulla legittimità amministrativa ed in ordine all'eventuale esistenza di difformità/disallineamenti/irregolarità urbanistiche e catastali, essendo interesse primario del potenziale aggiudicatario che venga effettuata la verifica se dette ipotetiche difformità siano sanabili o meno, con obbligo in caso positivo di presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 40 comma 6 L. 47/85 entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Stante tutte le richiamate tipologie di indeterminatezza e l'assenza di garanzia per vizi, è da ritenersi appropriata un'alea commisurata a tale titolo nel 20%, motivo per cui appare congruo apportare una detrazione al valore del 20%

€ 0,20 X 4.381.000 = € 876.200,00 (ottocentosestantaseimiladuecento/00)

	€	876.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€	0,00
9 Prezzo base d'asta del lotto:		
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€	3.504.800,00
€ (4.381.000 – 876.200) = € 3.504.800, arr. € 3.500.000,00.		
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	c.t.	€ 3.500.000,00

Beni in Bergamo (BG) via Gasparino da Barzizza 8

Lotto: 002**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo : A

sito in Bergamo (BG) via Gasparino da Barzizza 8

Identificato al Catasto Fabbricati di BergamoIntestazione: DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A. sede in MILANO (MI) 04972330965 Proprieta' 1/1

- a) Abitazione, foglio 24, particella 911 sub 710 cat. A/3 indirizzo VIA GASPARINO DA BARZIZZA n. 8 Piano S1-T-1 , Euro 542,28

Superficie: Totale: 177 m²Totale escluse aree scoperte: 159 m²**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Caratteristiche zona: Trattasi di villetta unifamiliare a tre piani, cantinato, rialzato e primo in stato di abbandono. È posta a confine con l'area "Ex ██████████", complesso industriale dismesso da oltre 15 anni, ubicato in zona semicentrale della città di Bergamo. Nella zona sono presenti - oltre a realtà residenziali accorpate in piccoli condomini ed in abitazioni unifamiliari - un supermercato Esselunga ed altre realtà commerciali di media e piccola dimensione.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: sedi di servizi pubblici e privati primari, posti nel centro del capoluogo a breve distanza fra i quali l'impianto sportivo del Gewiss Stadium.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali e residenziali

Principali collegamenti pubblici: Oltre ai collegamenti infrastrutturali, anche in progetto, sussistono servizi di mobilità pubblica territoriale, tutti disponibili nell'immediato intorno;

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

3. stato di possesso
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

nessuna

Atto di asservimento urbanistico
Piano Attuativo

Altre limitazioni d'uso
Concesse nel piano attuativo

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

- ISCRIZIONE del 15/11/2023 - Registro Particolare 8928 Registro Generale 62820
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 9028 del 16/05/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 12/01/2024 - Registro Particolare 217 Registro Generale 1614
Pubblico ufficiale CAP HOLDING S.P.A. Repertorio 2332 del 28/02/2023
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE DI PAGAMENTO EX ARTT. 2 E 3 R.D. 639/1910 E ARTT. 228 E 229 D.LGS. 51/1998

- ISCRIZIONE CONTROLLO del 26/02/2024 - Registro Particolare 1335 Registro Generale 9798
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 20782/6824 del 22/02/2024 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE

Pignoramenti

Nessuno

Misure penali

Nessuno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: no

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dati catastali : fg 24 mapp 911 sub 710

Titolare/Proprietario: dal 15-12-2010 ad oggi *Duca Visconti di Modrone spa con sede in Milano*
cod. fisc. 04972330965 in forza di atto di fusione per incorporazione della società [REDACTED]
[REDACTED] del 15-12-2010 rep 27103-7848 notaio Renata Mariella registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 22-12-2010 al n. 21292/1T

Titolare/Proprietario: ante ventennio al 15-12-2010 società [REDACTED]

7. Pratiche edilizie

La costruzione del fabbricato è iniziata in epoca ante 1967. Successivamente è stata rilasciata CE n. 464 del 07-07-1981 per ristrutturazione

Per l'inquadramento e le connotazioni generali si rinvia alla trattazione del Lotto 1.

STIMA

Valutazione

Nello stato in cui si trova, l'u.i.u. necessita di interventi di risanamento e riqualificazione con un'incidenza in termini di costi assimilabile a lavori di nuova costruzione; Adottando il valore minimo per lo "stato scadente" – pari a quello nello "stato normale" rilevato da OMI di € 1.200 diviso 1,3 – ed ulteriormente riducendolo del 30% per la condizione di fatto appartenenza ad ambito produttivo dismesso, si applica un valore unitario €/mq. 650. Trattasi di Valore unitario che risulta prossimo al valore dell'area residenziale /edifici da trasformare determinato con il procedimento della trasformazione €/mq. 611, il che ne costituisce implicita verifica di congruità. Ad un valore unitario di €/mq. 650, per una superficie di mq. commerciali 177 (mq. 159 coperti e 18 sup. accessoria/scoperta ragguagliata) vi corrisponde un valore di mercato mq. $177 \times \text{€}/\text{mq. } 650 = \text{€ } 115.050$,

arr. € 115.000 (centoquindicimila/00).

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 11.500,00
	0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 103.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	c.t. € 100.000,00

Totale LOTTI 1 e 2 € 3.600.000 in c.t.

Ritenendo di aver evaso l'incarico affidato dall'Ill.mo Signor Giudice e ringraziando per la fiducia accordata resta a disposizione per ogni chiarimento in merito

Data generazione:

30-06-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Michele Bonanzinga

**ELABORATO ESTIMATIVO allegato al RAPPORTO di VALUTAZIONE
su PARTE del COMPENDIO [REDAZIONE] in COMUNE DI BERGAMO**

LOTTE 1 e 2

Il sottoscritto Michele Bonanzinga, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n° 7857 con studio in [REDAZIONE], a Milano, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n° 7590, per incarico ricevuto dal Dott. L.G. Saporito Curatore della Liquidazione Giudiziale della Duca Visconti di Modrone (DVM) S.p.A. disposta dal Tribunale di Milano Sez. II Civile con Sentenza R.G. 419/2024, eseguiti gli opportuni accessi sopralluogo, consultati gli atti documentali resi disponibili, effettuata una approfondita ricerca di mercato ed acquisiti altri elementi di giudizio ritenuti necessari procede, con ispirazione a principi di imparzialità e terzietà, alla redazione della perizia di stima all'attualità – cui il presente elaborato esplicativo è allegato - di un'area con soprastanti fabbricati produttivi di detta Società in Bergamo “*as is*”, nelle condizioni e nello stato di fatto esistenti, ma nella considerazione della effettiva operatività di ipotesi di lavoro di potenziale trasformazione immobiliare.

PREMESSA

A. L'AREA DI PROPRIETÀ DVM NEL COMPARTO [REDAZIONE]

Costituisce oggetto di valutazione un'area con soprastanti fabbricati produttivi nella “Ex [REDAZIONE]”, complesso industriale dismesso da oltre 15 anni, ubicato in zona semicentrale della città di Bergamo (di seguito il “[REDAZIONE]”).

L'area in esame (di seguito, l’“**Area DVM**”) si sviluppa tra la Via Giulio Cesare, Via Tito Legrenzi e Via Gasperino a nord della Città nei pressi dello stadio comunale, con un fronte prospiciente la Via Tito Legrenzi di oltre 120 metri, in cui sono presenti - oltre a realtà residenziali accorpate in piccoli condomini ed in abitazioni unifamiliari - un supermercato Esselunga ed altre realtà commerciali di media e piccola dimensione.

A circa 500 metri dal sito, è in fase di avanzato sviluppo su un'area di circa mq. 70.000 il complesso immobiliare Chonis Life “*Nuovo Villaggio digitale di Bergamo*”, una realtà di 80 alloggi, un albergo per circa 250 stanze, oltre a spazi di fitness e commerciali. La tipologia di detto investimento non contempla la vendita delle residenze, ma un “*serviced apartment*”, ovvero un affitto tutto incluso in cui viene garantita una serie di servizi.

L'ambito territoriale è connotato da alcuni siti commerciali e produttivi dismessi, sorti nel secolo scorso in posizione di connessione tra il quartiere e il tracciato dei traffici verso la Valle Brembana ed è interessato da prospettive di sviluppo residenziale.

Oltre ai collegamenti infrastrutturali, anche in progetto, sussistono servizi di mobilità pubblica territoriale, tutti disponibili nell'immediato intorno; come le sedi di servizi pubblici e privati primari, posti nel centro del capoluogo a breve distanza fra i quali l'impianto sportivo del Gewiss Stadium.

Il Comparto [REDACTED] ha un'estensione di circa 100.000 mq. con originaria articolazione industriale in due ambiti distinti: [REDACTED] comprendente un complesso di capannoni a sud, la stecca c.d. “Bergonzo” (dal nome del progettista) a shed verticali, la centrale termoelettrica e l'edificio uffici. [REDACTED] situata appena più a nord comprendente un capannone a shed e diversi corpi di fabbrica utilizzati come magazzino. La struttura longitudinale contenente i reparti di lavorazione dei tessuti ed alcuni degli uffici tecnici direzionali, con i suoi 22 m di altezza, 170 m di lunghezza e 15.000 mq distribuiti su quattro piani. Inoltre la stecca con le torri di ventilazione distribuite su una superficie di 15.000 mq le attrezzature di finissaggio, i magazzini dei prodotti finiti, i reparti di spedizione ed alcuni degli uffici tecnici direzionali, di cemento armato in opera, su quattro piani e suddiviso in unità indipendenti. Il tutto in avanzato stato di degrado – più marcato all'interno - che attiene anche gli elementi architettonici presenti come il fronte di shed verticali, le torri di ventilazione ottagonali, l'involucro esterno in alluminio anodizzato.

Sotto tale profilo si dà atto che con Ordinanza P.G.0243482 del 13/06/2025 il Comune di Bergamo aveva imposto l'adozione di una serie di interventi sollecitati dalla Prefettura di Bergamo, dalla Polizia Locale e dai Vigili del Fuoco quali rimozione e smaltimento dei rifiuti, soprattutto se derivati dalla combustione causata dagli incendi, ovvero infiammabili, messa in sicurezza dell'area, inibizione all'accesso a persone non autorizzate; maggiore periodicità delle operazioni di pulizia. Al riguardo la Curatela riscontrava con nota del 20 giugno 2025 P.G.0250774 precisando che, pur operando in un contesto giuridico e finanziario rigidamente delimitato, si era prodigata nel porre in essere tutte le misure necessarie atte a scongiurare (per quanto possibile alla luce del contesto territoriale di riferimento) situazioni di degrado e pericolo quali quelle evidenziate nel rapporto di sopralluogo della Polizia Locale P.G.0165618 del 29/04/2025 citato nell'Ordinanza, oltre ad avere ad es. in data 25.03.2025, a seguito di ripetute effrazioni e incendi dolosi avvenuti, sporto denuncia alle forze dell'ordine.

Ancora con riferimento all'Ordinanza P.G.0243482 del 13/06/2025, la DIREZIONE AMBIENTE, VERDE PUBBLICO E MOBILITA' Servizio Ecologia e Ambiente del Comune di Bergamo con nota 27/06/205 ribadiva che l'onere della messa in sicurezza dell'area e dell'eliminazione delle situazioni di potenziale pericolo permane in capo alla proprietà e/o al soggetto responsabile dell'area, indipendentemente dalla situazione economica o procedurale in cui si trova tale soggetto giuridico. Compete dunque ai soggetti sopra indicati – in prospettiva all'aggiudicatario, nelle more dell'attuazione di un progetto di trasformazione del comparto - individuare e rimuovere tutte le condizioni di rischio, a partire da quelle già evidenziate nel sopralluogo della Polizia Locale (verbale P.G.0165618 del 29/04/2025) ed oggetto dell'ordinanza, come ad esempio – e non in via esaustiva - • la chiusura e il ripristino degli accessi violati; • la rimozione dei materiali combustibili presenti; la verifica statica e funzionale delle strutture eventualmente danneggiate dagli incendi e la

prevenzione di accessi non autorizzati mediante sistemi fisici e organizzativi adeguati. In buona sostanza corre l'obbligo di riconoscere che allo stato attuale il Comparto Ex [REDACTED] per le condizioni di degrado appariscente e disuso rappresenta per la Città una criticità - e come tale è percepito - da risolvere anche sotto i profili ambientale e sociale, per il miglioramento della vivibilità dell'intero contesto.

Ciò nella consapevolezza che, come si esaminerà diffusamente, il Comparto Ex [REDACTED] (di cui l'Area DVM fa parte, unitamente ad altre aree di proprietà di soggetti terzi) è da trattarsi unitariamente in ragione dell'inquadramento urbanistico.

Ciò premesso, dovendosi considerare superata l'ipotesi di lavoro contemplata nei Masterplan precedenti (l'ultimo nel 2023) anche in ragione dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico avvenuta in data 11 aprile 2024 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24), si specifica che le previsioni urbanistiche previste per il Comparto Ex [REDACTED] (individuato dal PGT tra le c.d. *Polarità Strategiche*) – e dunque per le tre aree attualmente con proprietari diversi - DVM (Duca Visconti Modrone), [REDACTED] – devono essere attuate a mezzo pianificazione attuativa estesa all'intero ambito. La realizzazione per stralci è consentita ma previa presentazione di un documento di inquadramento complessivo corredato da una convenzione quadro condivisa da tutti i proprietari e riferita all'intero comparto.

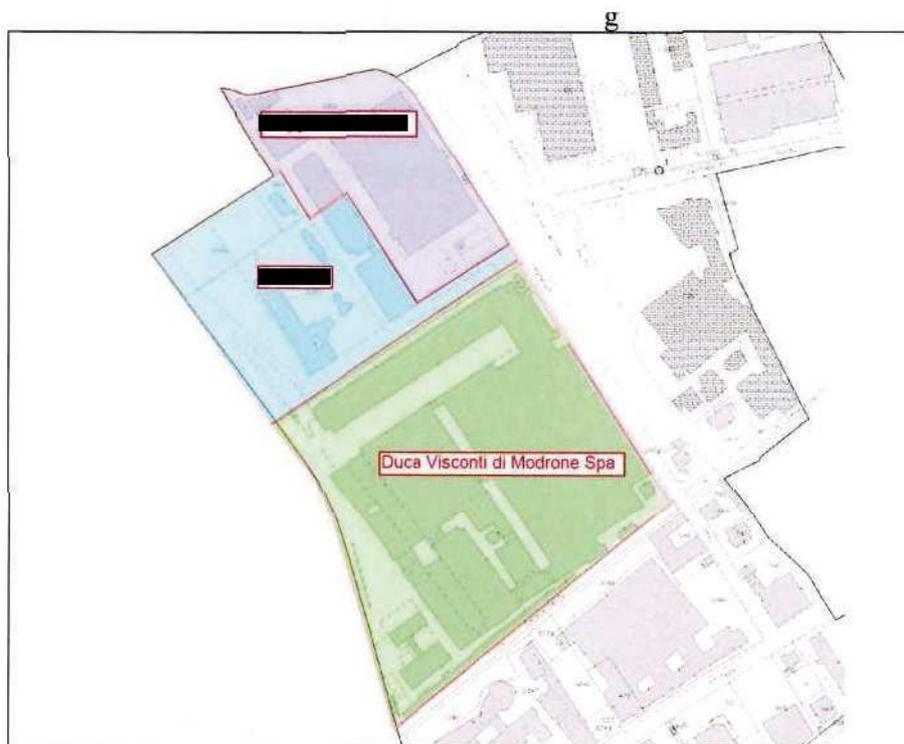
La convenzione quadro deve prevedere l'immediata cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e ai servizi e attrezzature pubbliche ritenute prioritarie dall'amministrazione comunale. Le trasformazioni possono conseguentemente essere attuate per stralci sulla base di apposite convenzioni che verranno approvate ai sensi dell'art. 12 L.R. 12/2005 o dell'art. 14, comma 1bis, L.R.12/2005.

Fino all'approvazione dei piani attuativi in attuazione delle previsioni del Documento di Piano sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001, escludendo in ogni caso il cambio di

destinazione d'uso (cfr. art. 13 delle Direttive per l'attuazione del Documento di Piano – DDP00).

Allo stato, dunque, una realistica ipotesi di valorizzazione dell'area passa necessariamente attraverso: a) l'approvazione di uno strumento di pianificazione attuativa, ovvero, b) la stipula di una convenzione quadro condivisa con tutti i comproprietari dell'area (con cessione immediata di aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e alla realizzazione delle strade e delle opere di allacciamento ai pubblici servizi). Il tutto subordinato allo svolgimento delle opportune indagini ambientali preliminari e della eventuale (in caso di contaminazione) attivazione delle procedure di bonifica di cui al D.lgs. n. 152/2006.

In alternativa sono ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria (incompatibili con lo stato di abbandono dei fabbricati che richiederebbe quantomeno un intervento di restauro e risanamento conservativo se non di ristrutturazione edilizia) senza cambio di destinazione d'uso.



Al netto di quanto verrà di seguito meglio esplicitato in relazione all'inquadramento urbanistico dell'area [REDACTED], si segnala sin da ora, che in sede di interlocuzioni con l'amministrazione comunale è emersa la volontà politica di valorizzare il comparto [REDACTED] mantenendo la destinazione produttiva e facendo dello stesso un polo produttivo di eccellenza per il territorio.

A.1.1 Dati catastali

Il Comparto Ex Reggiani, costituito da proprietà afferenti a tre diversi soggetti, si sviluppa su una superficie complessiva territoriale originaria di mq. 104.590, ridottasi di mq. 4.770 a mq. 99.820 a seguito di esproprio parziale per finalità di pubblico interesse (infrastrutture ferroviarie della TEB), di cui la porzione coperta da corpi di fabbrica attualmente è nell'ordine di 45.000 mq (Cfr. Stralcio Tavole Inquadramento Territoriale-Corografia, Estratti di mappa e Consultazione Storica CT All. 1, 1 bis e 1 ter). Le tre aree appartenenti ad altrettanti tre soggetti sono individuate come segue:

-Duca Visconti di Modrone Spa – DVM

Particella 911 del Fo. 24 Superficie catastale: desumibile dagli atti del CT mq. 49.675*

*La superficie CT risulterebbe ridotta a seguito di esproprio parziale, da regolarizzare con frazionamento, a mq. $(49.675 - 2.054) = \text{mq. } 47.621$

Il sub. 709 della particella 911 del foglio 24 è stato soppresso per frazionamento e cambio di destinazione e sono stati costituiti, fra gli altri, i subalterni 713 in Categ. D/1 e 714 in Categ. D/8.

Lotto 1 (Cfr. Consultazioni Storiche CF, All. 1 quater; Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni assegnati, All. 1 quinquies; Schede Planimetriche, All. 1 sexies)

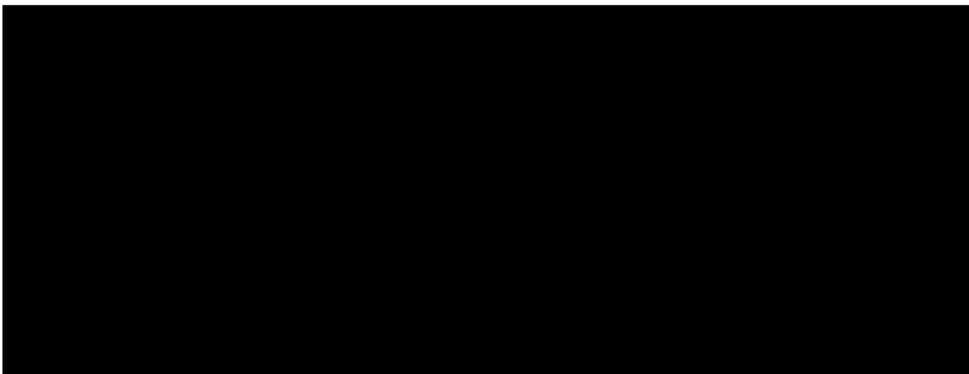
foglio 24 particella 911 sub. 713 cat. D/1 Via Gasparino da Barzizza, n. 8

foglio 24 particella 911 sub. 714 cat. D/8 Via Gasparino da Barzizza, n. 8

Lotto 2 (Cfr. Consultazione Storica CF e Scheda Planimetrica, All. 1 septies e 1 octies)

foglio 24 particella 911 sub. 710 cat. A/3 Via Gasparino da Barzizza, n. 8

██████████



A.1.2 Superficie lorda esistente all'attualità SL

La SL determinata ai fini della presente stima alla luce del disposto dell'art. 8 NTA Piano delle Regole PGT nell'ambito della consistenza **dei fabbricati esistenti**, articolatamente individuata nell'allegato prospetto per destinazioni in assenza di rilievo, in base alla documentazione raccolta – per quanto desumibile dalle Planimetrie consultate, incluse quelle catastali, con riserva di migliore specificazione in funzione della disponibilità di ogni utile elemento conoscitivo - risulta in **mq.** (Cfr. Stralcio NTA Piano delle Regole PGT 2024 Bergamo e Prospetto calcolo SL ai sensi art. 8 NTA, All. 2 e 2 bis).

- Intestazione **Duca Visconti di Modrone Spa** (DVM Spa)

Lotto 1 - SL totale mq. 49.747 (suscettibile di definitiva determinazione in sede di presentazione strumenti attuativi/titoli abilitativi)

sub. 713 cat. D/1 Via Gasparino da Barzizza, n. 8

SL (31.380+365+274+157+48+245+160x4+460+4.730+930+217+4.070+214+4.220) =
mq. 47.950

sub. 714 cat. D/8 Via Gasparino da Barzizza, n. 8 SL (1.274+523) = mq. 1.797.

-“Superficie di suolo coperta” non SL - Fabbricati industriali mq. 30.500 ca,

Tettoie mq. 5.400 ca, Depositi mq. 1.100 ca.

Lotto 2 sub. 710 cat. A/3 Via Gasparino da Barzizza, n. 8 SL mq.144,00.

A.1.3. Cenni sulle ipotesi di sviluppo urbanistico precedenti con riferimento alla

Scheda AT i25

A fini di completezza informativa si richiamano sinteticamente le ipotesi di lavoro sviluppate in precedenza con riferimento alla Scheda AT i25 quale consultabile nel sito del Comune di Bergamo “Documento di Piano – Allegato 2 – Schede Progetto degli Ambiti di Trasformazione” (Cfr. All. 3).

L’iter urbanistico dell’area (e quindi la fase di sviluppo della quota in capo alla DVM) aveva avuto un percorso pluriennale culminato nella presentazione della prima bozza di masterplan nel 2022 modificato nel 2023 quando è stato predisposto il Masterplan “*Da fabbrica a città. Rigenerazione urbana ex Reggiani*” di *AGSProject/Pessina/De8_Architetti*.

A partire dal primo schema progettuale risultano essere state proposte differenti soluzioni: pur con obbligo di mantenere lo schema di intervento At i25 approvato dal PGT in essere, il masterplan definitivo depositato ad aprile 2023 aveva recepito le esigenze del bando pubblicato dall’Università degli Studi di Bergamo per il nuovo campus, potenziale investitore. Il piano comportava inoltre che il polo universitario fosse accessibile attraverso la linea ferroviaria, già esistente nelle immediate vicinanze: al riguardo sussiste l’esigenza per la TEB (tranvie elettriche bergamasche) di posizionare all’interno dell’area Ex Reggiani una stazione della nuova Linea T2 ai cui fini risulta essere stata promossa la citata procedura espropriativa con cessione bonaria di terreni del compendio limitrofi alla linea ferroviaria.

L’inquadramento urbanistico assegnava una capacità edificatoria complessiva con un indice riferito alla conversione di alcuni edifici preesistenti e nuova edificabilità a fronte di demolizioni. All’esito di una evoluzione progettuale, attraverso un confronto diretto con l’Università di Bergamo ed il Comune risultava attenersi uno sviluppo a medio e lungo termine con l’idea di accorpare in un’unica area le 7 strutture dislocate sul territorio, in cui ad oggi è

articolata l'Università con una SL(p) per il 53% a Polo universitario, il 10% commerciale (media struttura di vendita mq. 4.000,00, esercizio di vicinato mq. 3.000,00), il 10% circa per un correlato studentato (mq. 7.112,00) ed infine residenziale (Fabbricati A, B, C, D, residenza libera mq. 5.000,00/cad.) per il restante 27% della superficie totale.

Secondo una Relazione del 25/05/2023 a firma L. Mutti, in allora perito incaricato dalla proprietà di DVM, l'iter di approvazione avrebbe dovuto concludersi con la contestuale definizione della struttura del testo di una convenzione con cui si sarebbero definiti gli standard e gli oneri di urbanizzazione, nonché la stesura del cronoprogramma. Il progetto si è poi arenato, secondo quanto desumibile, per intervenute difficoltà e complicazioni a carattere politico-amministrativo.

A.1.4 Situazione urbanistica vigente all'attualità

Si descrive di seguito la disciplina urbanistica applicabile all'Area DVM e, più in generale, al Comparto Ex Reggiani. Le considerazioni che seguono sono state effettuate con il supporto dello Studio Legale RDS Legal, nella persona dell'Avv. Riccardo Delli Santi, incaricato dal Curatore Dott. L. Saporito. Si rimanda in ogni caso al CDU n. 0148680/2025 del 14/04/2025 per un inquadramento di dettaglio delle singole particelle catastali costituenti l'Area DVM. La disamina che segue, difatti, è esclusivamente volta a meglio illustrare le potenzialità di valorizzazione dell'area alla luce dell'inquadramento urbanistico e non ha pretesa di esaustività.

Ai sensi del PGT vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 11-04-2024, n. 24 e pubblicato su BURL serie Avvisi e Concorsi del 06/11/2024, n. 45), l'Area DVM (nell'ambito del Comparto XXXXXXXXXX) è individuata tra gli **ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale**, di cui all'art. 3¹ delle Direttive del

¹ 1. Le Dorsali della Rigenerazione rappresentano il luogo privilegiato della rigenerazione urbana, in relazione alla trasformazione del tessuto della città che si attua tramite: i) le Polarità Strategiche della Rigenerazione del Documento di Piano; ii) le aree ad elevato grado di trasformabilità (EGT) del Piano delle Regole, iii) l'elevata accessibilità garantita da infrastrutture

Documento di Piano e all'art. 59 punto 6 comma 2 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del piano delle regole (PDR) ed è ricompreso all'interno della **Polarità Strategica della Rigenerazione** (PSR) normata dalla scheda di indirizzo *PSR02 - ██████████ I* (Cfr. Stralcio Tavole PGT, All. 3 bis).

All'interno delle schede di indirizzo di ciascuna Polarità strategica sono definiti specifici obiettivi da perseguire per la rigenerazione in coerenza a quanto disposto dalla L.R. n. 12/2005 *“allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche”* (v. art. 8, comma 2, lett. e-*quinquies*).

Le modalità attuative delle Polarità Strategiche della Rigenerazione

Le Polarità Strategiche della Rigenerazione riguardano porzioni del territorio comunale all'interno delle quali il Documento di Piano prevede una trasformazione urbanistica volta alla realizzazione di nuovi servizi, a interventi di riuso urbano, alla realizzazione di nuovi insediamenti con possibilità di modifica della destinazione d'uso. Le trasformazioni previste per le Polarità Strategiche della Rigenerazione devono essere definite mediante specifici strumenti urbanistici attuativi estesi all'intero ambito.

Detti strumenti urbanistici attuativi possono prevedere lievi modifiche alla perimetrazione delle Polarità Strategiche della Rigenerazione funzionali ad una maggiore aderenza tra cartografia aerofotogrammetrica e la situazione catastale senza che ciò comporti variante al

di trasporto pubblico iv) la presenza di nuovi spazi pubblici che assumono un potenziale strategico nella riqualificazione urbana programmati dal Piano dei Servizi.

2. Le Dorsali della Rigenerazione sono individuate nell'elaborato DDP02 *“Previsioni e strategie di Piano”*.

3. All'interno del sistema delle dorsali della rigenerazione il PGT indirizza le risorse derivanti dalle trasformazioni urbane e dall'insediamento del commercio a più alta redditività, in particolare le medie strutture di vendita, verso la riqualificazione urbana e degli spazi pubblici.

4. Il Documento di Piano individua, nell'elaborato DDP02 *“Previsioni e strategie di Piano”*, le Polarità Strategiche della rigenerazione definite dal Documento di Piano e i soli *“Ambiti ad Elevato Grado di Trasformabilità” (EGT)* definiti dal Piano delle Regole che si connotano quali contesti in cui si intendono promuovere gli Interventi di Rigenerazione Urbana di cui all'art. 8, comma 2, lettera e. *quinquies* della L.R. 12/2005. Ai medesimi ambiti si applicano le misure incentivanti previste dall'art. 43 comma 2-quater della LR 12/2005 e il contributo di rigenerazione di cui all'art. 17.

5. Tali ambiti sono normati sotto il profilo delle modalità urbanistiche di intervento, delle potenzialità edificatorie e delle modalità e parametri degli interventi edilizi, dalla disciplina del Documento di Piano e da quella del Piano delle Regole.

PGT. Sono ammesse inoltre modifiche alle partizioni interne al perimetro delle Polarità Strategiche della Rigenerazione, funzionali ad un migliore assetto urbanistico, senza che ciò comporti variante al Piano di Governo del Territorio.

Il piano o programma Attuativo, anche se conforme al PGT, deve essere sottoposto, secondo le disposizioni della normativa vigente, alle procedure di cui al D.Lgs 152/2006 inerenti alla Valutazione Ambientale. Qualora ricorrano le casistiche di cui all'art. 58 delle Regole di Piano del PTCP (e dunque qualora la valorizzazione sia di interesse comunale), deve essere attivato il procedimento di Intesa Strategica disciplinato dalle medesime Regole di Piano del PTCP.

Essendo il Comparto ██████████ già interessate dalla presenza di attività produttive deve inoltre essere svolta un'indagine ambientale preliminare e, in caso di presenza di contaminazioni, dovranno essere attivate le procedure di cui al D.Lgs 152/2006. Il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi sulle aree oggetto di bonifica è subordinato al completamento delle opere di risanamento e alla classificazione di salubrità dell'area da parte dell'autorità competente.

Fino all'approvazione dei piani attuativi in attuazione delle previsioni del Documento di Piano sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del DPR 380/2001, escludendo in ogni caso il cambio di destinazione d'uso.

Il PGT contempla dunque la riqualificazione del Comparto ██████████ in una logica unitaria. Si segnala, in ogni caso, che ai sensi dell'art. 13 delle Direttive del DDP la realizzazione per stralci funzionali, anche senza la preventiva approvazione di uno strumento di pianificazione attuativa, è consentita previa presentazione di un documento di inquadramento complessivo corredato da una convenzione quadro. Tale documento, che deve essere condiviso da tutti i proprietari e riferito all'intera Polarità Strategica della Rigenerazione, deve: (i) verificare la

sostenibilità del singolo stralcio e la successiva possibilità di attuazione di tutte le previsioni definite per la Polarità Strategica stessa nel termine di validità riferito all'intero ambito; (ii) prevedere l'immediata cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e ai servizi e attrezzature pubbliche ritenute prioritarie dall'amministrazione comunale.

Le trasformazioni possono poi essere attuate per stralci sulla base di apposite convenzioni approvate ai sensi dell'art. 12 (piani attuativi comunali) o dell'art. 14, comma 1- *bis*, L.R.12/2005 (permesso di costruire convenzionato alternativo al piano attuativo).

Si specifica, inoltre, che le opere indispensabili relativamente all'assetto complessivo dell'intero ambito o quelle ritenute prioritarie dal Comune, come definite nella convenzione quadro devono essere realizzate contestualmente all'attuazione del primo stralcio.

La scheda di indirizzo PSR02 - ██████████

Obiettivi di intervento

(i) La progettazione complessiva dell'intervento deve evidenziare e rafforzare il fondamentale ruolo di cerniera dell'ambito di intervento tra i quattro diversi quartieri ad essa contigui: Monterosso, Redona, Borgo santa Caterina/Finardi e Conca Fiorita. A questo fine deve essere posta particolare attenzione ai percorsi di attraversamento e connessione che garantiscano la permeabilità dell'intero ambito rispetto al contesto territoriale di riferimento.

(ii) Al fine di connettere l'ambito della ██████████ con il parco a nord deve essere realizzata una connessione a scavalco della circonvallazione con la conseguente realizzazione di un land bridge.

(iii) Oltre ai percorsi verso nord e verso sud vanno rafforzati anche quelli verso ovest, a scavalco della TEB2 verso il quartiere Finardi e verso est, all'altezza di via Galimberti/via Berlese.

(iii) Considerata la futura accessibilità dell'Ambito garantita dalla presenza della nuova linea TEB2, l'area si presta ad accogliere servizi pubblici e di interesse pubblico di rilevanza sovralocale, con particolare riferimento a quelli universitari, motivata anche dal mantenimento di edifici industriali esistenti particolarmente indicati ad ospitare funzioni di questo tipo.

(iv) Dovrà essere posta particolare attenzione all'individuazione dei parcheggi pubblici, la cui dotazione e collocazione dovrà tenere conto della vicina presenza dello Stadio.

(v) L'edificio a stecca esistente realizzato dall'architetto Bergonzo è da considerarsi meritevole di tutela ed è pertanto soggetto a manutenzione straordinaria, al restauro e risanamento conservativo, con eventuale cambio di destinazione d'uso.

Disposizioni relative ai parametri edificatori

- Indice di edificabilità di base (IB): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente riparametrata ai sensi dell'articolo 5 delle NTA del Piano delle Regole, e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,30 mq di SL per mq di ST;
- Indice di compensazione (Icomp): 0,05 mq di SL per mq di ST. Tale indice, riferito alla Superficie territoriale, è da intendersi obbligatorio;
- Indice di edificabilità minimo per edificare (Im): indice di edificabilità di base (IB) incrementato dell'indice di compensazione (Icomp); qualora si edifichi una SL inferiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice minimo è in ogni caso dovuta la quota generata dall'applicazione dell'indice di compensazione;
- Indice di edificabilità territoriale massimo (IM): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente eventualmente parametrata (IP) e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,60 mq di SL per mq di ST. (Si rimanda alle disposizioni di dettaglio contenute nella scheda di indirizzo).

Destinazioni d'uso

Il PDR (tavola PDR06D) prevede che tale ambito di polarità strategica abbia una destinazione **prevalentemente non residenziale**.

La Scheda di indirizzo specifica poi che sono esclusi i seguenti usi:

- Grandi strutture di vendita (C3)
- Logistica (L) superiore a 250 mq di superficie operativa
- Autotrasporti (AU)

Ulteriori specificazioni di carattere urbanistico

(i) Il Comparto Ex Reggiani attualmente non risulta interessata da accordi di programma; piani attuativi; programmi integrati di intervento; piani di recupero; piani di zona o ambiti di trasformazione.

(ii) L'Area DVM non è sottoposta a vincoli culturali e paesaggistici né a vincoli di tutela archeologica.

(iii) La sensibilità paesaggistica del sito è media e la classe di fattibilità geologica è la n. 3 (fattibilità con consistenti limitazioni).

(iv) Sussiste un vincolo aeroportuale ai sensi dell'art. 707 del codice della navigazione aerea (D.Lgs. n. 96/2005 e D.Lgs. n. 151/2006 attuato dal "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti"). Più in particolare il Comparto Ex Reggiani è interessato da limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea – Relazione tecnica Fase I – Capitolo 5 (Pubblicato sul BURL n. 47 del 20/11/2013) - Superficie conica, altezza massima compresa tra 280 mt. e 300 mt. s.l.m.

(v) L'Area DVM è ricade parzialmente all'interno della fascia di una rispetto ferro-tranviario - (artt. 49-51 D.P.R. n.753/1980 e s.m.i. e art. 102-bis L.R. 12/2005)² e, sempre parzialmente,

² In particolare, l'art. 26 NTA PDR stabilisce che le fasce di rispetto ferroviario si espandono sino a 30 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale, ed al loro interno si applicano le disposizioni del DPR 753/1980. Le fasce di rispetto tramviario e lungo le funicolari terrestri su rotaia si espandono sino a 6 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.

in fasci di rispetto del reticolo idrico minore;

(vi) Il Comparto Ex Reggiani ricade nel regime di cui all'art. 34³ delle NTA del PDR come sito bonificato di concentrazione di soglia di contaminazione nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee conformi ai limiti di riferimento della tabella 1 – colonna A. Bonifica in CORSO.

In particolare, le fasce di rispetto ferroviario non si configurano come zona urbanistica a sé stante, ma rappresentano un limite di arretramento per l'edificazione e per le costruzioni, che la zona urbanistica eventualmente consente. La fascia ferroviaria di arretramento è per intero computabile a fini edificatori: la relativa capacità edificatoria può essere trasferita nella adiacente zona edificabile.

All'interno della fascia di rispetto è ammessa la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti purché non comporti l'integrale demolizione e ricostruzione, ma non è ammessa la modifica della destinazione d'uso esistente che comporti un aumento del carico insediativo o all'esposizione al rumore per le persone. Il titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'Ente gestore.

Per quanto riguarda i corridoi di salvaguardia questi hanno come scopo preminente quello di preservare le condizioni di realizzabilità delle opere infrastrutturali in relazione a possibili interferenze derivanti da interventi edilizi.

In particolare, per le infrastrutture di rilevanza provinciale o comunale, nelle aree ricadenti nel corridoio di salvaguardia non è consentita l'approvazione di varianti urbanistiche volte a consentire nuove edificazioni. L'ammissibilità degli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), e) ed f) del DPR 380/2001, o dell'attuazione delle previsioni di trasformazione non ancora convenzionate alla data di apposizione della misura di salvaguardia, è subordinata al rilascio di attestazione di compatibilità da parte dell'Ente gestore.

³ 1. Il PGT recepisce le indicazioni del Titolo V – **“Bonifica di siti contaminati” art. 239-253 del Codice dell'Ambiente D.Lgs. 152/2006** e ss.mm.ii. che disciplina la materia e le procedure in tema di interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti contaminati.

2. Con la Legge Regionale 10 ottobre 2023, n. 3 “Conferimento ai comuni di funzioni in materia di bonifica di siti contaminati” (BURL n. 41, suppl. del 13 ottobre 2023) Regione Lombardia, mantenendo i poteri di indirizzo e di coordinamento e il supporto tecnico amministrativo, ha conferito ai comuni le funzioni amministrative relative alle procedure di bonifica e di messa in sicurezza, nonché alle misure di riparazione e di ripristino ambientale di siti contaminati.

3. Con D.G.R. 5 febbraio 2024 - n. XII /1853 sono state conferite ai comuni funzioni in materia di bonifica di siti contaminati.

4. L'art. 251 del D.Lgs. 152/2006 “Censimento ed anagrafe dei siti da bonificare” dispone che sia predisposta un'anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica (co. 1) e che in caso di Analisi di Rischio sito specifica che accerti il superamento delle concentrazioni di rischio, tale situazione venga riportata dal certificato di destinazione urbanistica e dalla cartografia (co. 2) (Sito contaminato).

5. L'art. 3 della D.G.R. 10 febbraio 2010 - n. VIII /11348 All. 1 prevede inoltre l'iscrizione nei certificati urbanistici delle seguenti informazioni:

- Sito sottoposto a “AdR” e conseguente situazione di potenziale contaminazione a seguito del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) calcolate mediante AdR.

- Indicazione di eventuale “Piano di monitoraggio” insistente sull'area a seguito di AdR.

- Siti bonificati con Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee conformi ai limiti di riferimento della Tabella 1 - Colonna B dell'Allegato 5 alla Parte Quarta del D. Lgs.152/2006, per le destinazioni commerciale e industriale.

- Indicazione presenza opere di “Capping”, da sottoporre a controllo decennale.

Norme tecniche di attuazione - Piano delle Regole 42

6. I restanti siti bonificati con Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee conformi ai limiti di riferimento della Tabella 1 – Colonna A dell'Allegato 5 al Titolo V della Parte IV del D. Lgs.152/2006, risultano idonei alle destinazioni verde pubblico e residenziale.

7. Qualora intervenga una modifica della destinazione d'uso o dell'utilizzo del suolo, in un'area oggetto di analisi di rischio già approvata, va predisposta una nuova analisi di rischio sito-specifica relativa alla nuova configurazione dell'area unitamente a copia dell'atto di approvazione del progetto esecutivo dell'intervento di trasformazione territoriale.

8. Le aree oggetto di specifico procedimento di bonifica ricadenti all'interno del Comune di Bergamo sono individuate nell'elaborato “PDR01g - Individuazione siti contaminati e ambiti oggetto di intervento di bonifica”. Nella tavola sono indicati:

- la tipologia di bonifica (sottoposta a AdR, assimilabile a Colonna B / Colonna A)

- lo stato di bonifica (conclusa/in corso)

- le prescrizioni (soggetta a Monitoraggio, interessata da Capping).

**A.1.4.1 Potenzialità di trasformazione alla luce del quadro urbanistico all'attualità,
dell'Area DVM nell'ambito del Comparto [REDACTED]**

Alla luce delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole ed in particolare di quanto desumibile dal combinato disposto dell'Art. 5 (Coefficienti di ponderazione per interventi comportanti cambio di destinazione d'uso) e dell'Art. 59 (Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità) comma 3 (Parametri urbanistici), può darsi atto che nel Comparto Ex Reggiani ad una ST 99.820 mq. corrisponderebbe, per l'Indice Massimo 0,6 mq. di SL per mq. di ST, una SL max 59.892 mq.

In forza dell'art. 5 delle NTA del Piano delle Regole la "SL esistente" per la parte interessata dalla prospettiva di modifica della destinazione d'uso da Produttiva (Pr) verso altra destinazione verrebbe considerata al 50%.

Qualora si operasse un intervento comportante mantenimento della destinazione d'uso produttiva (Pr) ovvero modifica della destinazione d'uso da produttiva (Pr) verso destinazione a servizi la "SL esistente" verrebbe considerata al 100%.

Dovendo l'ambito di trasformazione a norma di PGT avere destinazione prevalentemente non residenziale, ne consegue che per una trasformazione di *highest and best use* la SL max con destinazioni suscettibili di appetibilità nel mercato "ordinario" quali residenziale/commerciale dovrebbe essere marcatamente inferiore a mq. 59.892/2 = mq. 29.946. L'indice di 0,6 mq/mq sarebbe in ogni caso raggiungibile attraverso le misure previste dalla scheda di indirizzo.

Ai fini della valutazione nello stato "*as is*" dell'Area DVM – stante l'assenza per una generica "destinazione a servizi" di parametrizzazioni di mercato e la contestuale qualificazione di "ambito di polarità strategica" con "destinazione prevalentemente non residenziale" – sussistono i presupposti per confermare l'assunzione dell'"intervento" di riferimento con destinazione ad uso produttivo anche della SL dell'edificio Bergonzo previa ristrutturazione

con recupero così da osservare la prescrizione di destinazione “prevalentemente non residenziale”.

Il vincolo della SL max (M) totale andrebbe osservato stanti le finalità di pubblico interesse della ricomposizione paesistica/rigenerazione urbana con il conferimento alle nuove costruzioni dei requisiti per godere in ipotesi di “incentivi” concessi da vigente normativa urbanistica regionale e locale (nonché ad es. con il recupero di diritti edificatori quelli pertinenti alle aree di confine espropriate per uso ferroviario).

Parte della consistenza edilizia dell’Area DVM attiene all’edificio “Bergonzo” – così denominato in memoria del suo progettista. Detto immobile “Bergonzo” appare meritevole di recupero per gli utilizzi che gli verranno attribuiti, anche in virtù di una struttura in calcestruzzo armato che risulta dotata di una elevata portanza statica.

Rimane prioritario verificare se nell’ipotesi di intervento realisticamente effettuabile - accanto all’ottimizzazione dello sviluppo dei fabbricati – possa essere mantenuto ed eventualmente in quale misura l’incremento delle superfici a verde e la formazione di un parco urbano, la riqualificazione della roggia Serio Piccolo ed uno sviluppo di piazze in prossimità della fermata TEB e della ex Fob.

In analogia, tra le risultanze progettuali sarà, ad es., verosimilmente da verificare l’assetto da conferire alla residenza sociale connessa al residenziale, da dedicarsi alle esigenze nell’ipotesi di insediande strutture produttive per un *housing* previsto dal piano (So3e).

E’ altresì da verificarsi se potrà trovare conferma con la costruzione del “polo produttivo” l’attivazione di un flusso notevole di persone che nell’ipotesi di lavoro del Masterplan 2023, con la realizzazione del polo universitario e di tutte le infrastrutture, per la maggior parte a scomputo oneri, avrebbe posto le condizioni atte a consentire di sfruttare al meglio il comparto commerciale ed incentivare l’utilizzo della viabilità ferroviaria della TEB.

Il principio base che presiede all'applicazione del Criterio del Valore di Trasformazione ai fini della stima di un'area di vaste dimensioni assoggettata a Piano attuativo unitario è costituito dalla necessità di fare riferimento ad un progetto generale conforme alla normativa urbanistica vigente ed economicamente sostenibile.

Con l'adozione dei fattori incentivanti e di premialità i "fondamentali" del redigendo Masterplan potrebbero essere considerati compatibili con l'Indice di edificabilità max ex Art. 59 delle NTA del Piano delle Regole approvato nell'aprile 2024.

Ai fini della presentazione di un Masterplan la pianificazione dovrebbe essere pervenuta ad un avanzato stadio di elaborazione di massima in modo da salvaguardare l'assetto del disegno di trasformazione sostanzialmente in conformità alla prescrizione fondamentale dell'ambito di polarità strategica: la "destinazione prevalentemente non residenziale".

Si pongono pertanto le condizioni per assumere a riferimento detta pianificazione dell'operazione, condizionata dall'indicazione di una limitata incidenza del residenziale, per una quota nell'ordine di 1/6 della S.L. che arriverebbe a poco meno di 1/5 quando incrementata del prescritto 20% di edilizia sociale convenzionata "housing ricercatori/lavoratori".

Sotto tali profili il citato elaborato denominato "Relazione di consulenza tecnica stragiudiziale" a firma L. Mutti del 2023 è attualmente utilizzabile in esclusiva per assumerne qualche individuata quantificazione di costi di opere da realizzare ed oneri direttamente riferiti alle SL insediabili delle varie destinazioni, che – unitamente alla generalità dei fattori di costo e di ricavo – vanno dallo scrivente rigorosamente inserite nello Schema del Procedimento del Valore di Trasformazione delineato dalla dottrina ed applicato dalla *Best practice* professionale.

Ciò con la specificazione che scopo della presente stima non è la verifica del successo o meno della rigenerazione urbana del Comparto ██████████ quale dichiarato a pag. 1 di detto

elaborato “Relazione di consulenza tecnica stragiudiziale” ma – nel presupposto, da accertare contestualmente, della fattibilità – la determinazione del Valore di mercato all’attualità.

A.1.4.2 Le esigenze di pianificazione delle bonifiche nelle aree DVM

Consta che Tecnitalia Ingegneria, per incarico ricevuto dalla *Real Estate Division* della *Advanced Global Solution* AGS Spa in allora interessata ad ipotesi di trasformazione del compendio, abbia provveduto ad eseguire la campagna di indagine prevista dal Piano di Indagine Ambientale, preliminarmente condivisa con gli Enti (Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo e ARPA Lombardia), relativa all’area [REDACTED] situata in via Via Legrenzi, 15 a Bergamo (Cfr. Stralcio Relazione Tecnitalia, All. 4).

I risultati di tale indagine tecnica, eseguita sui terreni, sul materiale di riporto e sulle acque di falda, nei mesi di maggio e giugno 2023 in contraddittorio con gli Enti sono illustrati in una relazione datata luglio 2023.

In detta Relazione si dà atto che il Piano di Indagine è stato eseguito, in contraddittorio con gli Enti, nei mesi di maggio e giugno 2023:

- indagini di tipo diretto sulla matrice suolo mediante esecuzione di trincee e carotaggi, prelievo di campioni di terreno ed esecuzione di analisi chimiche di laboratorio;
- prelievo di campioni di materiale di riporto al fine di eseguire le analisi previste dalla normativa;
- screening della qualità dell’acqua di falda, superficiale e profonda, attraverso il prelievo dei campioni sia da piezometri esistenti che di nuova realizzazione.

In “Caratterizzazione dei terreni” per la “*Strategia di campionamento*” viene fatto richiamo all’Allegato 2, Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152/06, secondo il quale per ogni matrice ambientale investigata (suolo, sottosuolo, acque sotterranee) si possono presentare due principali strategie per selezionare l’ubicazione dei punti di indagine:

“1. la scelta è basata sull’esame dei dati storici a disposizione e su tutte le informazioni sintetizzate nel modello concettuale preliminare e deve essere mirata a verificare le ipotesi formulate nel suddetto modello in termini di presenza, estensione e potenziale diffusione della contaminazione; questa scelta è da preferirsi per i siti complessi qualora le informazioni storiche e impiantistiche a disposizione consentano di prevedere la localizzazione delle aree più vulnerabili e delle più probabili fonti di contaminazione [“ubicazione ragionata”]

2. la scelta della localizzazione dei punti è effettuata sulla base di un criterio di tipo casuale o statistico, ad esempio campionamento sulla base di una griglia predefinita o casuale; questa scelta è da preferirsi ogni volta che le dimensioni dell’area o la scarsità di informazioni storiche e impiantistiche sul sito non permettano di ottenere una caratterizzazione preliminare soddisfacente e di prevedere la localizzazione delle più probabili fonti di contaminazione [“ubicazione sistematica”]

3. A seconda della complessità del sito, i due approcci di cui sopra possono essere applicati contemporaneamente in funzione del differente utilizzo delle aree del sito. In particolare, nella scelta dei punti di indagine si terrà conto della diversità tra aree dismesse e/o libere da impianti e aree occupate da impianti, collocando i punti di campionamento in corrispondenza dei punti di criticità, valutando nel contempo la configurazione impiantistica e lo schema dei relativi sottoservizi.

Sulla base delle informazioni emerse dal modello concettuale preliminare, si è provveduto a posizionare i punti d’indagine secondo un criterio misto, statistico-casuale e ragionato.

In particolare con il sistema statistico-casuale sono state caratterizzate le aree mai indagate precedentemente, mentre con il criterio ragionato sono stati caratterizzati i centri di pericolo e/o approfonditi i risultati delle indagini pregresse di alcuni punti che in passato avevano mostrato criticità.

In totale sono state realizzate 17 trincee e 44 carotaggi, 5 dei quali sono stati attrezzati a piezometri”.

L’ubicazione ed il numero dei punti di campionamento sono stati concordati sul campo con i tecnici di ARPA ed è riportata in All. 1.

In “Risultati dell’indagine ambientale - Risultati delle analisi chimiche di laboratorio sui campioni di terreno” viene riferito che “le analisi chimiche di laboratorio hanno rilevato diversi superamenti dei limiti normativi previsti per la destinazione d’uso verde/residenziale (Col. A di Tab. 1, Allegato V, Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 152/06) nei seguenti punti di indagine: P1, R2, R8, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R28, R29, R31, R33, R34, R37, R41, R45, R53, R56, PZ1, PZ4.

In tre campioni (R14, R31, R41) è stato riscontrato anche il superamento dei limiti normativi previsti per la destinazione d’uso commerciale/industriale (Col. B di Tab. 1, Allegato V, Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 152/06).

Tali risultati, espressi in mg/kg s.s., sono riportati in All. 3, in forma tabellare, in All. 4 come Rapporti di prova ed in All. 1 in forma grafica”.

In “Risultati delle analisi chimiche di laboratorio sui campioni di acqua di falda” viene riferito che “sulla base dei valori registrati con piezometri profondi e piezometri superficiali sono state ricostruite due carte (All. 2) relative alla piezometria della falda superficiale e della falda profonda.

I risultati delle analisi, espressi in µg/l, sono riportati in All. 3, in forma tabellare, e in All. 4 come Rapporti di prova.

Falda superficiale

Gli esiti analitici hanno mostrato, in tutti i piezometri, il superamento dei valori limite per numerosi parametri appartenenti alla famiglia dei solventi Alifatici clorurati cancerogeni e

non cancerogeni, di alcuni metalli (ferro, manganese, nichel, alluminio) e, in un caso (SC9) di idrocarburi totali.

Falda profonda

Gli esiti analitici hanno mostrato, in tutti i piezometri, il superamento dei valori limite per numerosi parametri appartenenti alla famiglia dei solventi Alifatici clorurati cancerogeni e non cancerogeni e di alcuni metalli (ferro, manganese, nichel).

I “Risultati delle indagini e delle analisi” denotano la sussistenza dei presupposti perché nella valutazione delle aree si tenga conto dei costi da sostenere per l’esecuzione di bonifiche rapportate alla tipologia di destinazioni urbanistiche che verranno infine insediate nel compendio.

In proposito le “Risultanze” geolocalizzate denotano che gli ambiti interessati dal superamento dei limiti normativi sembrano attenere marginalmente le aree di proprietà DVM. Quanto alla “falda” ne è desumibile l’interessamento a fenomeni di superamento di limiti normativi per una serie di “parametri” configuranti inquinamento tanto per la “superficiale” che per quella “profonda”.

- Consta al riguardo che con nota “REGISTRO UFFICIALE.U.0047088.07-07-2025” il Settore Ambiente Servizio Rifiuti della Provincia di Bergamo ha richiesto ad una pluralità di soggetti, ognuno per quanto di competenza – tra cui la società Duca Visconti di Modrone SpA di fornire un aggiornamento sulla prosecuzione del procedimento di bonifica. Ciò nel presupposto dell’assenza di evidenza che la società Duca Visconti di Modrone SpA stessa abbia attuato l’intervento di MISE che aveva prospettato nella propria nota al prot. n. 47140 del 03.08.2023 in cui - richiamato che le risultanze analitiche delle indagini condotte avevano evidenziato: nella matrice terreni superamenti delle CSC previste per i Siti ad Uso Commerciale/Industriale; nella matrice acque sotterranee, superamenti dei limiti previsti dalla Tabella 2 dell’Allegato 5, Titolo V, Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 - comunicava di

stare già dando corso (volontariamente e con riserva) ad alcuni primi interventi qualificabili (anche) come «misure di prevenzione», tramite emungimento da 4 piezometri esistenti, trattamento delle acque emunte e scarico in corpo idrico superficiale “Serio superiore” previa richiesta apposita autorizzazione alla Provincia di Bergamo, con la precisazione che la comunicazione era effettuata, in via meramente prudenziale, ai sensi e per gli effetti dell’art. 245, co. 2, d. lgs. 152/2006.

Nella stessa nota del 07-07-2025 la Provincia segnalava l’assenza di evidenza che la società Duca Visconti di Modrone SpA stessa avesse dato riscontro alle richieste dell’Agenzia ARPA la quale - facendo seguito alle proprie note prot. n. 49892 del 22.08.2023 e n. 66576 del 02.11.2023 di richiesta di aggiornamento in merito alla realizzazione delli interventi di MISE della falda - con nota al prot. n. 11684 del 21.02.2024 aveva trasmesso la seguente *Valutazione tecnica* in esito all’indagine ambientale condotta nel 2023: “Le attività di indagine preliminare eseguite hanno evidenziato diverse passività ambientali sia nella matrice suolo insaturo, in riferimento alle CSC previste per “Siti ad uso residenziale, verde pubblico e privato” (Colonna A), sia nella matrice acque sotterranee rispetto alle CSC previste dal D. Lgs. 152/06 e s.m.i., Parte IV, Titolo V, Allegato 5, Tabella 2. (...) la contaminazione dei terreni è principalmente correlata alla presenza di Idrocarburi Policiclici Aromatici (IPA) e metalli, mentre nelle acque sotterranee sono stati determinati importanti superamenti soprattutto per i parametri solventi clorurati, rilevati sia nella falda superficiale sia in quella profonda.

(...) era prevista la realizzazione di una barriera idraulica utilizzando i piezometri già presenti nell’area di proprietà della società Duca Visconti di Modrone S.p.A., da attrezzare con apposita pompa; (...).

Ad oggi, agli atti dell’Agenzia non sono pervenuti riscontri a quanto sopra richiesto [note al prot. n. 49892 del 22.08.2023 e n. 66576 del 02.11.2023 – n.d.r.]. Pertanto, si invita la parte

a trasmettere idonea documentazione progettuale per il proseguo della procedura di bonifica in corso (...).

(...) si chiede di fornire un riscontro in merito a:

- eventuali infrastrutture da preservare;
- strutture con presenza di rifiuti e/o sostanze pericolose ancora da smaltire, quali ad esempio materiali contenenti amianto;
- strutture che andranno interamente smantellate/demolite con le relative profondità;
- modalità di rimozione di tali strutture;
- possibile presenza di eventuali ulteriori serbatoi e/o vasche interrati ad oggi non noti.

Si invita inoltre la parte a corredare la documentazione progettuale con una relazione descrittiva dei terreni/materiali di riporto rinvenuti presso l'area, relative stratigrafie, sezioni idonee a rappresentare le litologie riscontrate, superamenti rilevati e una tavola riportante la piezometria locale, in modo tale da consentire a tutti gli Enti coinvolti di contestualizzare le risultanze analitiche dell'indagine svolta. La documentazione progettuale dovrà inoltre prevedere specifici approfondimenti in corrispondenza della rete fognaria la cui compromissione, segnalata dall'Azienda nella nota del 30/03/2023 (prot. ARPA n. 51762 del 31/03/2023), potrebbe avere generato vie preferenziali per la diffusione della contaminazione nell'acquifero sottostante.

Con riferimento alla matrice acque sotterranee, si evidenzia che le attività di indagine delle acque di falda hanno evidenziato una forte compromissione delle acque sotterranee in prossimità del confine di valle idrogeologico del sito. Si ribadisce, pertanto, la necessità che vengano messi in atto gli interventi di MISE della falda e delle necessarie misure di prevenzione prospettate che, ai sensi dell'art. 242 comma 1 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., Parte Quarta, Titolo V, si applicano anche “[...] all'atto di individuazione di contaminazioni storiche che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione di

contaminazione”. Si richiama all’uopo anche quanto previsto dall’art. 304, comma 1 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., Parte Sesta in merito alle tempistiche di adozione di dette misure nei casi di danno atteso: “... Quando un danno ambientale non si è ancora verificato, ma esiste una minaccia imminente che si verifichi, l’operatore interessato adotta, entro ventiquattro ore e a proprie spese, le necessarie misure di prevenzione e di messa in sicurezza”; tempistiche che a maggior ragione si ritiene debbano applicarsi al caso in questione in cui la compromissione sulle acque di prima falda è conclamato (misurato in termini di significativi superamenti delle CSC previste) e rischia, se non adeguatamente contenuto, di estendersi a valle.

Alla luce di quanto sopra argomentato, e in attesa di un celere riscontro da parte dell’Azienda, si richiede fin da ora che venga predisposta una rete piezometrica esterna al sito, al fine di valutare l’eventuale migrazione della contaminazione, ad oggi accertata nelle acque sottese al sito, anche a valle dell’area ex Reggiani.”

Concludeva l’Agenzia ARPA comunicando di restare a disposizione per un eventuale incontro tecnico per illustrare le risultanze analitiche ad oggi acquisite e valutare congiuntamente le modalità di proseguo dell’iter in corso.” Di qui la richiesta in data 07-07-2025 del Settore Ambiente Servizio Rifiuti della Provincia di Bergamo alla società Duca Visconti di Modrone SpA di fornire un aggiornamento sulla prosecuzione del procedimento di bonifica. Degli aspetti afferenti le esigenze di bonifica oggetto delle note degli organi amministrativi competenti, quali sopra richiamate, si tiene conto nella presente Relazione per quanto di interesse in sede estimativa.

B CRITERI DI STIMA

Come noto dall’estimo e dalla prassi professionale il giudizio di valore, in quanto debba essere oggettivo e generalmente valido e quindi da formularsi **sulla base del principio dell’“ordinarietà”**, si articola di regola nei seguenti momenti:

- 1) **individuazione dell'aspetto economico del valore** da riguardare, in dipendenza dello scopo della stima;
- 2) **scelta del/i criterio/i**, fra quelli messi a disposizione dalla dottrina (di mercato, di costo, complementare, di trasformazione, di surrogazione) idonei a ricostruire l'aspetto economico da determinare;
- 3) **assunzione di idonei elementi di riferimento** ed esecuzione delle operazioni prescritte dal criterio adottato.

Nella fattispecie lo scopo della stima è chiaramente individuato dall'esigenza della Liquidazione giudiziale committente di conoscere il valore del cespite “*as is*” determinato alla data del 30 giugno 2025.

B.1 LA STIMA del LOTTO 1

Considerazioni generali sulle aree fabbricabili –

I caratteri di edificabilità di fatto e di diritto

Si considera, in generale, area fabbricabile una porzione di terreno idonea alla edificazione (residenziale, terziario-amministrativa, commerciale, industriale).

Essa può essere più chiaramente definita come una porzione di terreno che, a norma dello strumento urbanistico-edilizio vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Le aree fabbricabili poste nei centri urbani possono essere schematicamente suddivise in:

-aree urbanizzate, ossia estensioni territoriali provviste di infrastrutture, servizi ed opere di varia destinazione, caratterizzate da un potenziale demografico, economico ed organizzativo e dal fatto di essere immediatamente edificabili;

-aree non urbanizzate od urbanizzabili in un breve periodo di tempo alla luce del continuo sviluppo dell'attività edilizia.

Le aree fabbricabili urbane, per poter essere considerate tali, devono rispondere ai seguenti requisiti:

-essere comprese in ambiti territoriali già edificati o aventi uno sviluppo edilizio in atto o previsto in un prossimo futuro;

-avere una destinazione urbanistico-edilizia che ne consenta l'edificabilità e non essere sottoposte a vincoli legali eccessivamente limitativi dell'utilizzazione edilizia privata;

-essere ritenute tali dallo specifico mercato immobiliare, ossia essere tanto tecnicamente quanto economicamente fabbricabili: la forma, la posizione e la consistenza delle stesse devono infatti consentire un'edificazione conveniente anche sotto l'aspetto economico.

Generalmente per le aree fabbricabili si riscontrano oggettive difficoltà nella stesura di una soddisfacente scala di prezzi e valori omogenei e quindi per l'applicabilità – se non a fini di riscontro – del criterio di mercato col metodo di comparazione diretta (sintetico) in assenza di scambi frequenti e trasparenti per beni analoghi.

In proposito si richiama dalla teoria estimativa (per tutti Guatri, Trattato sulla valutazione delle aziende, Ed. EGEA, pag. 223): “Questo procedimento (Criterio sintetico – comparativo o di mercato) esige la predisposizione di una scala di valori, per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale va collocato il bene in oggetto. La scala deve essere il più possibile omogenea ed a gradini ravvicinati. I prezzi di riferimento usati nella formazione della scala debbono essere numerosi, attendibili e recenti e devono sussistere le condizioni per paragonare efficacemente il bene da valutare con la scala utilizzata” (Cfr. Frontespizio, All. 5).

Si pone pertanto la necessità dell'applicazione, quale criterio principale, di un criterio di stima fra quelli messi a disposizione dall'estimo diverso da quello di mercato.

B.2 Criterio del valore di trasformazione per la stima di un'area fabbricabile

Il Valore di Trasformazione è uno degli aspetti economici di un bene immobile e vi si ricorre quando l'area ha una “suscettività” edificatoria che, pur non essendosi ancora tradotta in reddito è, come tale, apprezzata dal mercato.

E' chiaro, secondo questo particolare aspetto economico, che l'area fabbricabile è un bene di produzione nel processo di edificazione ed il suo Valore viene quindi a dipendere dal prodotto finito e dal costo che si dovrà sostenere per ottenerlo.

La stima di un'area in base al suo Valore di Trasformazione si applica solitamente in questi casi:

-calcoli di convenienza economica, quando l'imprenditore voglia confrontare il Valore di Trasformazione di un'area con il suo prezzo di mercato oppure comparare tra loro diversi Valori di Trasformazione della stessa area in modo da giudicare quale trasformazione sia la più conveniente (ricerca dell'*highest and best use*);

-impossibilità di determinare il Valore di Mercato di un'area applicando alla stessa il metodo sintetico-comparativo: ciò può verificarsi quando il mercato delle aree sia poco attivo o comunque – come nella fattispecie – presenti scarsi elementi di confronto e quindi di giudizio, ovvero quando, a causa della rigidità dell'offerta, si sia venuta a creare una condizione di mercato molto prossima al monopolio unilaterale.

Il Valore di Trasformazione di un'area fabbricabile è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato dei fabbricati su di essa edificabili, comprensivo del valore dell'area su cui essi insistono e di quella ad essi pertinente, ed il loro Costo di Produzione (o di Costruzione).

Affinché il Valore di Trasformazione di un'area fabbricabile si identifichi con il suo Valore di Mercato occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sulla stessa.

E' "ordinario" l'imprenditore di medie capacità tecniche e organizzative, ossia quello che produce un dato bene ad un costo identico o molto vicino al costo che la maggioranza degli imprenditori sosterebbe per produrlo.

Qualunque tipo di trasformazione che non fosse "ordinaria" lascerebbe spazio ad extraprofiti, sia positivi che negativi: solo in virtù della trasformazione operata da un imprenditore

“ordinario”, per definizione, l’area esprime il proprio “più probabile” Valore di Mercato.

In merito si richiama la dottrina estimativa italiana ed in particolare M. Orefice, Estimo Urbano Ed. UTET, TO (Cfr. Frontespizio, All. 5 bis).

“E’ evidente, infatti che l’intero complesso della valutazione dovrà essere necessariamente svolto alla luce del “principio dell’ordinarietà”, principio assolutamente fondamentale nel campo della teoria estimativa ove “ordinario” (come ormai ben noto) assume il significato di “più frequente” in senso statistico. Così, ad esempio, l’imprenditore–trasformatore sarà un operatore economico “ordinario” (ossia dotato di capacità imprenditoriali né eccezionalmente elevate né altrettanto eccezionalmente modeste) progetterà e realizzerà una costruzione “ordinaria” (ossia utilizzando al massimo – e non oltre – le dimensioni planimetriche e volumetriche consentite dagli strumenti urbanistici e dalle concessioni ottenute nonché fornendo un prodotto edilizio con caratteristiche tecnologiche e qualitative corrispondenti a quelle più comuni e frequenti nella particolare “area elementare omogenea” in cui l’edificio si inserisce); per l’acquisto dei necessari fattori produttivi, sopporterà costi “ordinari” (in relazione alle dimensioni complessive dell’opera e del grado di rifinitura voluto) e gli sarà attribuito, inoltre, un profitto “ordinario” (ossia giustamente remunerativo del capitale impegnato e delle capacità organizzative rese necessarie come del rischio imprenditoriale sopportato per l’intera operazione)”.

In definitiva il più probabile Valore di Trasformazione è dato dall’apprezzamento che la maggior parte degli operatori immobiliari (proprietari, costruttori, imprenditori-costruttori, imprenditori puri) fanno del bene oggetto di stima.

Nel Costo di Produzione (o di Costruzione) di un fabbricato è ormai regola estimativa generalmente accettata che vengano inseriti gli interessi passivi, i cosiddetti “oneri di finanziamento”. A questo proposito occorre precisare che l’“imprenditore ordinario” è anche quello che ricorre al credito solo in parte in quanto un ammontare eccessivo degli interessi

passivi, venendo a gravare sul Costo di Produzione, potrebbe aumentare il rischio dell'operazione ovvero ridurre considerevolmente il suo "profitto": ciò è dovuto al fatto che il "prezzo di mercato" non viene determinato esclusivamente dal venditore, ma anche dal compratore.

Il saggio di interesse da applicare è, ovviamente, quello di mercato che gli Istituti di Credito chiedono agli imprenditori per concedere prestiti.

Argomento di "contesa" estimativa è l'inserimento, o meno, nel Costo di Produzione di un bene immobile, delle spese di commercializzazione del prodotto finito (fabbricato) in quanto non è detto che esse debbano necessariamente verificarsi e senz'altro è errato generalizzarne l'applicazione.

Un fabbricato urbano residenziale, ad esempio, potrebbe, a fronte di una domanda molto attiva, essere venduto "sulla carta" e, comunque, prima che la costruzione fosse giunta al tetto; questa realtà, certamente non rara, procurando all'imprenditore un introito, non solo annulla i costi di commercializzazione, ma diminuisce la sua esposizione finanziaria nei riguardi degli Istituti di Credito (estinzione anticipata di parte dei debiti) e incrementa il suo profitto.

Valutare se, quando, come e per quale ammontare le spese di commercializzazione debbano essere inserite tra i "fattori di costo" implica un attento e cauto giudizio sulla commerciabilità del prodotto finito.

Il Valore di Trasformazione si ottiene allora, nel caso di stima, sottraendo dal margine operativo lordo MOL – dato dai ricavi da vendita degli immobili realizzati (Valore del progetto) dedotti il Costo di Produzione dell'intervento (comprese le sistemazioni esterne, la gestione manageriale dell'operazione ed il costo di commercializzazione) nonché gli oneri di urbanizzazione e finanziari – gli utili del promotore al lordo degli oneri fiscali.

Sia il Costo di Produzione (nel quale confluiscono anche le spese di progettazione e di direzione lavori, gli oneri di urbanizzazione ed il contributo commisurato al costo di

costruzione, gli oneri di finanziamento, ecc.) che i ricavi rappresentano flussi rispettivamente in uscita ed in entrata distribuiti su tutto l'arco di tempo necessario alla trasformazione.

E' pertanto necessario riportare tutti questi flussi ad una data comune, corrispondente a quella di esecuzione dell'analisi d'investimento o della stima, mediante un'operazione di "riporto di un capitale".

Quanto al quesito se i Valori da adottare (di Mercato e di Costo) debbano essere gli attuali o quelli futuri-previsionali, essendo dovere dell'estimatore basare il suo giudizio su dati il più possibile certi e quindi oggettivi, non può esservi dubbio sul fatto che gli unici dati attendibili dei quali egli può essere in possesso siano quelli attuali.

In linea generale – tenuto anche conto che, nella prassi, il prezzo di compravendita viene definito in moneta "attuale" – ci si avvale dell'applicazione del principio della "permanenza delle condizioni" che consente di riferire i Valori "attuali" a momenti futuri spesso indeterminati, essendo il tempo necessario ad una trasformazione edilizia di un'area condizionato, oltre che da fattori tecnici, anche da fattori burocratico-amministrativi difficilmente tramutabili in esatti termini temporali, come nel caso in specie.

Sotto l'aspetto logico e dell'"attendibilità" non sarebbe, d'altra parte, accettabile riferire ad un momento futuro incerto Valori previsionali spesso "di pura fantasia" in un mercato come quello immobiliare, caratterizzato da andamenti ciclici prevedibili solo a grandi linee mediante l'analisi economica e l'"analisi tecnica", a fronte di costi per i quali si può delineare un trend costantemente incrementale.

Allo scopo di ripristinare parzialmente la compromessa omogeneità economica finanziaria, si esegue operazione di riporto all'attualità del Valore di Mercato, considerando gli interessi relativi al capitale anticipato ovvero tenendo conto dei mancati redditi per tutto il tempo necessario alla trasformazione.

Nella fattispecie, ci si trova nella situazione di un "iter" autorizzativo i cui tempi di sviluppo

non appaiono sufficientemente prefigurabili. Sussiste quindi la possibilità di definire in linea di massima una programmazione, con un ragionevole grado di approssimazione, delle fasi esecutive del progetto; secondo il principio della permanenza delle condizioni, si assume la conservazione in termini “reali” quanto meno delle quotazioni di mercato al giugno 2025.

Le modalità di determinazione dei ricavi da vendita del fabbricato da edificare sull’area oggetto di stima sono tipicamente quelle facenti capo al Criterio del mercato: il Metodo sintetico-comparativo (preferenziale per fabbricati d’abitazione) ed anche il Metodo Analitico o di Capitalizzazione dei redditi per la destinazione commerciale o per quella terziaria-uffici, cioè per i tipici immobili da reddito, in funzione del tasso di capitalizzazione richiesto dagli investitori istituzionali, come indicato nel documentato testo di T. Somasca, Lo sviluppo immobiliare, Aspesi – Scenari Immobiliari (Cfr. Frontespizio, All. 5 ter).

Per quanto concerne l’identificazione di quale tipo di fabbricato e di quale organizzazione del processo produttivo rappresentino la trasformazione “ordinaria”, dato che le scelte imprenditoriali sono fortemente condizionate dalle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie (quindi legali) che fissano volume, altezza, distanze, arretramenti e destinazione d’uso dei fabbricati da costruire, si fa’ riferimento al modo “legale” di trasformazione. Nella fattispecie il riferimento obbligato è allo strumento urbanistico – PGT – che regola tipologia e consistenza degli interventi di edificazione privata, mentre per tempi e modalità di attuazione ci si richiama alla disponibilità di casistiche comparabili ed alle esperienze pregresse, cui fanno riferimento i cultori della materia e nella fattispecie lo scrivente perito.

B.3 Il metodo del valore di trasformazione e la determinazione del “Valore economico della trasformazione”

Allorché la stima ha, come nella fattispecie, per oggetto immobili che nelle condizioni funzionali in atto – non corrispondenti a quelle potenzialmente ottimali (costituenti il c.d. *highest and best use*) – non sono (o non sono più) in grado di presentare un adeguato valore

di mercato, l'impiego del valore di trasformazione secondo la più autorevole dottrina estimativa italiana, da C. Forte (Cfr. Frontespizio "Principi di economia ed estimo", All. 5 quater) a M. Orefice (Rif. Frontespizio Estimo Civile All. 5 bis), consente di definire il valore venale che gli stessi potrebbero più probabilmente presentare nell'ipotesi di un cambiamento di destinazione o, come nella fattispecie, nella prospettiva di una riqualificazione profonda con parziale mantenimento e valorizzazione dell'attuale destinazione d'uso.

Il tema estimativo è quello del valore di mercato di un complesso immobiliare che nelle condizioni preesistenti, qualificabili "normali", presentava significativi margini di incremento della appetibilità nella prospettiva di una operazione di trasformazione.

Il valore di trasformazione diviene in questo caso – secondo la citata dottrina – *“un metodo (e non più un autonomo criterio) destinato a definire il valore di mercato che l'immobile stesso può presentare di fronte ad una data ipotesi di trasformazione. Poiché, però, in molti casi la destinazione futura non risulta ancora scelta e non viene, quindi, chiaramente indicata all'estimatore, il problema che si presenta in via prioritaria è appunto quello di definire la destinazione o le destinazioni che possono ordinariamente prevedersi come possibili per l'edificio in questione. Occorrono pertanto di regola un'accurata indagine in merito a tali possibili destinazioni ed un successivo progetto di fattibilità che offra la giustificazione (finanziaria o economica) di tale scelta, da operarsi nel rispetto della planivolumetria esistente e degli elementi architettonici ed artistici da conservare.”*

Deve trattarsi di adattamenti e trasformazioni da una destinazione o utilizzazione ad una o più altre compatibili con gli schemi strutturali dell'edificio e con la sua specifica configurazione e soprattutto con il mercato attuale e/o prospettico ed a condizione che la funzionalità necessaria per ciascuna di esse risulti indiscutibilmente garantita.

Nel caso in cui più destinazioni alternative risultino contemporaneamente possibili, per l'identificazione di quale tipo di fabbricato e di quale organizzazione del processo produttivo

rappresentino la trasformazione “ordinaria”, dato che le scelte imprenditoriali sono fortemente condizionate dalle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie (quindi legali) che fissano volume, altezza, distanze, arretramenti e destinazione d’uso dei fabbricati da costruire, si fa riferimento al modo “legale” di trasformazione (che non necessariamente coincide con quello economicamente più conveniente) cui corrisponde il più probabile valore di mercato attuale dell’edificio suscettibile di trasformazione”.

È appena il caso di annotare sotto il profilo strettamente estimativo che nella fattispecie non è disponibile, allo stato, nemmeno un “progetto di fattibilità” e che, in connessione, alla luce delle assunzioni metodologiche operate nella presente Relazione – la quale al “progetto esecutivo” fa doverosamente riferimento – si pongono le condizioni per avviare l’ineludibile “accurata indagine” circa la sussistenza della eventuale “giustificazione (finanziaria e/o economica)” della Trasformazione. Nella fattispecie, detta esigenza comporterà che si proceda con stretto riferimento allo strumento attuativo (e/o dei conseguenti permessi convenzionati) suscettibile di approvazione alla data del 30 giugno 2025.

B.3.1 L’applicazione del Criterio del Valore di Trasformazione

Nel presupposto che condizione imprescindibile di fattibilità di una “trasformazione” è l’incremento del valore di mercato immobiliare rispetto alla situazione in atto, il “Valore di Trasformazione” V_t consistente nel valore immobiliare prodotto (ricavi) dedotta la sommatoria di tutti i fattori di costo incluso quello per la realizzazione delle nuove consistenze va, in sintesi, determinato come segue:

$$V_t = \frac{V_m}{q^n} - K_0 - \frac{U_p}{q^n}$$

ove V_t (Valore di Trasformazione all’attualità) si ottiene detraendo da V_m la sommatoria dei Costi Operativi dell’intervento immobiliare e U_p l’utile lordo dell’imprenditore-promotore

dell'operazione, il tutto attualizzato.

Gli altri termini che compaiono nella formula sono:

V_m : Valore di Mercato, a valori attuali, dell'immobile fra n anni, ossia a trasformazione avvenuta;

1

--- : coefficiente di anticipazione;

q^n

n : tempo necessario alla trasformazione;

r : saggio di sconto unitario;

$q = 1+r$ = montante unitario;

K_0 : Costo totale di Produzione (o di Trasformazione) o sommatoria delle spese, scontate all'attualità, sostenibili (da preventivo) in n anni da un imprenditore ordinario per la trasformazione dell'area e/o, nella fattispecie, degli immobili preesistenti.

Il Costo di Produzione scontato totale (K_0) è comprensivo, solitamente, dei seguenti fattori:

$$K_0 = \Sigma (C + Ou + Sp + Sc + Ip)$$

ove:

C : Costo di Produzione dell'intervento da compiersi sul fabbricato, comprensivo del profitto di impresa (costruttore) e di una quota di "imprevisti";

Ou : oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, eventuale contributo di smaltimento rifiuti, contributo commisurato al Costo di Costruzione (Produzione) di cui sopra;

Sp : spese di progettazione e di direzione lavori;

Sc : spese di commercializzazione (eventuali) del fabbricato;

Ip : oneri di finanziamento.

Up : utile dell'imprenditore-promotore

N.B. Per ottenere K_0 , tutti i fattori di costo suddetti devono essere riferiti al momento della stima e conseguentemente attualizzati ciascuno per il periodo che ad esso compete, ad un saggio r' che non può essere indifferentemente surrogato con il saggio di interesse passivo sui capitali di prestito, ma è piuttosto una combinazione tra detto saggio e quello di costo del capitale proprio, in funzione del rapporto di *leverage* (indebitamento percentuale). A latere, assumendo in ipotesi il fattore

$$MOL_0 = \frac{V_n}{q^n} - \Sigma K_0$$

dal MOL_0 , Margine Operativo Lordo attualizzato dell'intervento immobiliare si ottiene V_t (Valore di Trasformazione dell'area urbana all'attualità) deducendo l'utile attualizzato dell'imprenditore - promotore dell'operazione.

Gli altri termini che compaiono nella formula sono:

V_n : Valore di Mercato, a valori attuali, dell'immobile (fabbricato + area) fra n anni, ossia a trasformazione avvenuta;

$1/q^n$: coefficiente di anticipazione;

n : tempo in anni necessario alla trasformazione;

r : saggio di sconto annuale;

q : $1 + r$ = montante annuale;

Le modalità di determinazione dei ricavi da vendita del fabbricato da recuperare oggetto di stima sono tipicamente quelle facenti capo al Criterio del mercato: il Metodo sintetico-comparativo ed il Metodo Analitico o di Capitalizzazione dei redditi – utilizzabile tipicamente per immobili a destinazione commerciale o terziaria–uffici – in funzione del tasso di capitalizzazione richiesto dagli investitori istituzionali.

Nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso del bene oggetto

di valutazione, si ravvisa la sussistenza delle condizioni – in virtù della documentazione e degli elementi informativi a disposizione – per l’applicabilità del metodo estimativo adottato della trasformazione ai fini della determinazione del “valore venale” dell’area (edificio da trasformare) al giugno 2025 e, per quanto occorrer possa, da tenersi per il periodo intercorrente alla fine dei lavori.

C CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

C.1 Procedimento di calcolo del valore della Superficie Lorda edificabile

con il criterio del valore di trasformazione - Influenza dello stato di avanzamento e dei problemi gestionali del procedimento abilitativo sui valori delle aree del comparto

Le quotazioni cui si perviene con il procedimento della trasformazione fanno riferimento esplicitamente a terreni pronti per l’edificazione.

Notoriamente invece le potenzialità edificatorie attribuibili all’area, al giugno 2025, sono solamente virtuali in quanto non è nemmeno iniziato il procedimento di approvazione a) dello strumento attuativo né b) dello schema di convenzione quadro volto a consentire un’attuazione per stralci del Comporta Ex Reggiani.

L’Area DVM, a rigore, non è a giugno 2025 ancora pervenuta al “valore venale ordinario”, riconoscibile all’atto del rilascio del titolo abilitativo, essendone la quantificazione, come detto, influenzata dallo stato di avanzamento dell’iter autorizzativo (Rif. ad es. Risoluzione Amm. Fin. 17 ottobre 1997, n° 209/E): una constatazione ovvia per gli operatori ed i cultori dell’Estimo e pienamente recepita ad es. dalla prassi tributaria, come esplicitamente confermato dagli studi condotti sull’argomento dal competente Settore comunale “Finanze ed Oneri Tributari” del Comune di Milano in collaborazione con esperti del mercato immobiliare ed evidenziato dalle emblematiche commisurazioni esemplificative (Cfr. Stralcio Tabella 2009/2010, All. 6) articolate in:

- con PGT (PRG) approvato;

- con Strumento attuativo approvato;
- con Titolo Abilitativo rilasciato/efficacia (Conc. edil.).

In proposito si richiama che sussistono studi e approfondimenti sulla tempistica di formazione del prezzo delle aree edificabili in funzione dello stato di avanzamento dell'iter urbanistico-amministrativo di approvazione e/o autorizzazione, che propongono un interessante sviluppo incrementale rappresentabile in un diagramma a gradini, ciascuno corrispondente ad uno step del processo di valorizzazione edilizia, dall'adozione del P.G.T. (P.R.G.) con l'entrata in salvaguardia all'approvazione, alla predisposizione dei cosiddetti strumenti attuativi (P.L. di iniziativa privata ovvero P.P. pubblici) fino al rilascio della concessione alla fine lavori.

Sussiste quindi la necessità di operare una attualizzazione per tenere conto del tempo richiesto a partire dalla data di riferimento della stima, cioè dal 30 giugno 2025, affinché l'Area DVM sia suscettibile di valorizzazione, comprendente il periodo della durata presumibile di circa un anno per la sottoscrizione di una convenzione quadro, e il successivo lasso di tempo intercorrente alla sottoscrizione della convenzione quadro al rilascio dei titoli edilizi abilitativi.

Ciò premesso - stante l'assenza all'attualità di tali condizioni preclusive, quindi senza la partecipazione di un operatore come, ad esempio l'Università di Bergamo - in condizioni di "ordinarietà" si potrebbe assumere cautelativamente la fase prodromica di sistemazione patrimoniale – includente la procedura di evidenza pubblica per l'area DVM - preordinata all'ottenimento da parte di un unico soggetto attuatore delle condizioni per l'impostazione dello Strumento attuativo 1 anno (+ o – qualche mese) e per quella fase preliminare di impostazione della pratica urbanistica nonché la successiva di perfezionamento del procedimento comunale, in un anno ulteriore (+ o – qualche mese): in connessione, un tempo preventivabile complessivamente in sede di conteggi di 2 anni (+ o – qualche mese) dalla data di riferimento della stima (30 giugno 2025) momento di avvio dell'esecuzione della

trasformazione edilizia perché le aree possano essere considerate pronte per l'edificazione "virtuale" .

Con riferimento alla normativa di PGT **ai soli fini di espletamento di una valutazione, anche alla luce di quanto finora avvenuto si assume uno sviluppo triennale complessivo a partire dalla data di riferimento della stima per l'operazione standard di insediamento di consistenze delle varie possibili tipologie e segnatamente a destinazione produttiva, residenziale e commerciale.**

Una volta determinati con il corretto procedimento della trasformazione i valori "virtuali" di riferimento risultanti in funzione della relativa incidenza d'area nell'ambito del Comparto Ex Reggiani, lo scrivente procederà alla formulazione del giudizio estimativo pertinente all'Area DVM.

C.2 La rilevanza di un *Comparable* specifico nel procedimento estimativo

E' un dato di fatto che l'indennità definitiva di espropriazione per una fascia di terreno di oltre 4.000 mq. appartenente al Comparto Ex Reggiani lungo il perimetro ovest ad uso completamente TB nel 2024 costituisce un *comparable* specifico di rilevante significato per le modalità condivise con cui è stata determinata da una Terna ex art. 20 Decr. Leg.vo 307/2001 e segg. e per il procedimento estimativo della trasformazione, del quale viene dichiarata nella "Relazione" a cura del terzo tecnico nominato dal Presidente del Tribunale di Bergamo l'avvenuta applicazione (Cfr. Stralcio Relazione Terna Tecnica, All. 7).

L'area espropriata, ancorchè inserita nella fascia di rispetto dell'infrastruttura ferroviaria ai sensi della normativa vigente e di quanto espressamente disposto dal citato art.26 delle NTA del Piano delle Regole del PGT 2024 partecipa infatti per intero della quota proporzionale dei diritti edificatori di propria pertinenza, che sono stati oggetto di esproprio, fermo restando che l'utilizzo dovrebbe rispettare le prescrizioni in materia di fasce di rispetto e di distanze. La trattazione dei profili di detta determinazione di Indennità avente impatto sulla presente stima

verrà svolta in apposito paragrafo, preordinato alla espressione del giudizio di valore di competenza dello scrivente.

C.3 Le rilevazioni degli Indicatori di mercato

Pur dando atto che sembrano di difficile individuazione *comparables* di edificato con caratteristiche sovrapponibili a quelle degli insediamenti realisticamente fattibili nell'operazione di trasformazione del comparto, ai fini della formazione di una scala di prezzi di compravendita noti per la determinazione di V_n , vanno acquisite le rilevazioni di significativi indicatori di mercato, stante l'esigenza di correlare le valutazioni di competenza a parametri attendibili rilevati ordinariamente per le destinazioni pertinenti.

E' noto che le rilevazioni dei più accreditati prezzieri ed osservatori fanno riferimento al cosiddetto mercato "*ordinario*" come, d'altra parte, prescritto dalla dottrina estimale, che richiama espressamente le cosiddette condizioni di ordinarietà.

Le quotazioni medie ordinarie, quelle cioè che si presentano con la maggiore frequenza, vengono prese in considerazione a definire, in un grafico ideale riportante in ordinate i prezzi ed in ascisse il numero delle transazioni, un *range* compreso tra un minimo ed un massimo intesi proprio come i lati della figura delimitata superiormente dalla curva di probabilità statistica ed inferiormente dall'asse delle ascisse. Ne restano pertanto fuori i prezzi inferiori al minimo e superiori al massimo effettivamente realizzati, ma che, per la scarsa frequenza con la quale si configurano, potrebbero definirsi in termini economici "marginali", ma non per questo irrilevanti, semmai applicabili motivatamente a specifiche e ben giustificate fattispecie. Della circostanza dava atto ad esempio, in termini di immediata comprensibilità per la vasta utenza comune e professionale cui tradizionalmente si rivolgeva, un prezzario diffuso nell'area milanese, il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Milano in collaborazione con FIMAA – CAAM (Collegio Agenti Affari in Mediazione) – non più pubblicato dal 2017 - con la espressione riportata inequivocabilmente ed emblematicamente

a piè di ognuna delle oltre 50 pagine che lo costituivano, indicative dei prezzi minimi e massimi di appartamenti, negozi, uffici, box, capannoni e terreni edificabili per le varie zone di un Comune:

....."i prezzi indicati, riferiti alle quotazioni di mercato, possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione alla qualità e all'ubicazione dell'immobile".

Nell'attuale Listino dei Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio di Milano, ancora in collaborazione con FIMAA - che ha in pratica, in termini di fruibilità, sostituito il "Borsino" - è specificato fra le Avvertenze che *"Per gli immobili di qualità inseriti in zone di pregio, anche se periferiche, i prezzi rilevati possono subire un incremento fino ad un massimo del 30%"* (Cfr. Stralcio Rilevazione FIMAA dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano, All. 8).

- Al fine di ancorare la stima a parametri certificati di riconosciuta autorevolezza in considerazione della finalità della presente valutazione – una oggettiva ed indipendente determinazione del valore di mercato da assumere a base di una procedura di alienazione di evidenza pubblica - si assume a riferimento l'"Osservatorio del Mercato Immobiliare", elaborato semestralmente dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio del Ministero dell'Economia e Finanze, fra le cui attività istituzionali vi è quella di organo estimativo ufficiale delle Amministrazioni pubbliche in genere, per la sua natura istituzionale il più autorevole degli indicatori attualmente in uso nel settore.

I territori dei Comuni italiani vi sono suddivisi in zone, per ognuna delle quali sono individuati – per le varie destinazioni e tipologie edilizie suddivise in fabbricati abitativi secondo i livelli di pregio edilizio, ville e villini, uffici, negozi, fabbricati produttivi, magazzini e depositi – i prezzi e canoni unitari minimo e massimo effettivamente rilevati, il che mette in condizione di effettuare opportune comparazioni e correlazioni di redditività degli immobili oltre che

eventualmente desumerne la compatibilità con il saggio di rendimento medio per i singoli segmenti dell'investimento immobiliare.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (già Territorio) del Ministero dell'Economia e Finanze – OMI rileva al 2° semestre 2024 in Bergamo nella zona di appartenenza C4 STADIO, Conca Fiorita, Quartiere Finardi, Viale Giulio Cesare (Cfr. Stralcio, All. 8 bis) valori di mercato per le varie tipologie esclusivamente in stato "normale", indizio significativo dell'assenza in detto ambito di una offerta adeguata/consistente di nuova o recente costruzione. Ciò comporta che per desumerne le quotazioni del nuovo, cioè in stato "ottimo" da applicare all'intervento in programma, ci si può avvalere della metodologia per la determinazione del "valore normale" dei fabbricati illustrata nell'Allegato Tecnico al Provvedimento di cui al comma 307 dell'articolo unico della Legge n. 296/2006, approvato dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate in data 27 luglio 2007 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 7 agosto 2007 n. 182 (Cfr. All. 8 ter).

In mancanza di espressa quotazione OMI per lo stato conservativo "ottimo" - applicabile per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni - i valori unitari minimi e massimi OMI per lo stato conservativo "normale" si moltiplicano quindi per il coefficiente incrementativo di 1,3.

Vengono rilevati al 2° semestre 2024 valori di mercato per stato "normale" "abitazioni civili" da €/mq. 1.500 a €/mq. 2.200, "abitazioni di tipo economico" da €/mq. 1.200 a €/mq. 1.600, box €/mq. da 1.150 a 1.400 e rispettivamente posti auto coperti €/mq. da 980 a 1.050, posti auto scoperti €/mq. da 660 a 720.

In relazione a tali quotazioni unitarie ne è assumibile una per "posto auto coperto" di € 22.000/cad.

In corrispondenza i valori unitari minimi e massimi per lo stato conservativo "ottimo" utilizzabili per "abitazioni" di nuova realizzazione, sulla base della quotazione OMI nello

stato “normale” per il coefficiente incrementativo di 1,3:

“abitazioni civili” da €/mq. 1.950 a €/mq. 2.860, “abitazioni di tipo economico” da €/mq. 1.560 a €/mq. 2.080, box €/mq. da 1.495 a 1.820 e rispettivamente posti auto coperti €/mq. da 1.275 a 1.365, posti auto scoperti €/mq. da 860 a 935.

In applicazione della Tabella di conversione tra tipologie edilizie OMI in assenza di quotazione per la determinazione del valore normale dei fabbricati la quotazione di “ville e villini” è utilizzabile per “abitazioni signorili”: stato “normale” da €/mq. 2.100 a €/mq. 2.500 e per il coefficiente incrementativo di 1,3 in stato “ottimo”, cioè di nuova realizzazione €/mq. 2.730 a €/mq. 3.250.

-Analogamente si procede a partire dalle rilevazioni per “uffici” in stato “normale” da €/mq. 1.500 ad €/mq. 2.100 e valori locazione €/mq.anno 92-156 da cui - per il coefficiente incrementativo di 1,3 - uffici in stato “ottimo”, cioè nuovi da €/mq. 1.950 ad €/mq. 2.730, valori locazione €/mq.anno 120-205.

-Per il commerciale – preso atto delle rilevazioni per “Centri commerciali” in stato “normale” da €/mq. 900 ad €/mq. 1.000,00 e valori locazione €/mq.anno 72-84 con saggio di fruttuosità lorda 8-8,4% da cui Centri commerciali in stato “ottimo”, cioè nuovi da €/mq. 1.170 ad €/mq. 1.300, valori locazione €/mq.anno 94-110 - si procede a partire dalle rilevazioni per “Negozi” in stato “normale” da €/mq. 1.400 ad €/mq. 2.100,00 e valori locazione €/mq.anno 84-156 con saggio di fruttuosità lorda nel *range* 6,0-7,3% da cui con l’applicazione del noto coefficiente incrementativo 1,3 Negozi in stato “ottimo”, cioè nuovi da €/mq. 1.820 ad €/mq. 2.730, valori locazione €/mq.anno 110-200.

Per la destinazione produttiva le Rilevazioni attengono il Valore di mercato per la tipologia “Laboratori” Stato Normale min. €/mq. 670, max €/mq. 1.000 con “valori di locazione” con saggi di redditività lorda 6,1%-6,2% min. 41, max 62 €/mq.anno.

I valori unitari minimi e massimi OMI per lo stato conservativo "normale" si moltiplicano quindi per il coefficiente incrementativo di 1,3: valori di mercato congrui per lo "stato ottimo" "Nuove costruzioni" min. €/mq. 870, max €/mq. 1.300, con valori di locazione per il "nuovo" €/mq.anno 53-80 con saggi corrispondenti 6,1%-6,2%.

Ancora, per eventuale edificato assimilabile a "magazzini" in "Stato normale" con "Valori di mercato" €/mq. 400-600, valori di locazione €/mq.anno 28-42, verrebbero a risultare "Valori di mercato" in "stato ottimo" cioè "nuovi" €/mq. 520-780, valori di locazione €/mq.anno 37-55.

C.4 Ulteriori riferimenti di mercato

Preliminarmente si richiama che l'incidenza % a suo tempo rilevata da OMI dell'allora Agenzia del Territorio, ora Entrate-Territorio, era mediamente del 15-20%, sul "valore di mercato" dell'unità di superficie della consistenza edificata (mq. di Slp) degli immobili di tipologia "produttiva" di nuova costruzione (con punte del 25% fino al 30% in zona per il residenziale ed intermedie 20% per altre destinazioni- terziario e commerciale).

-Si richiama altresì che l'incidenza dell'area fabbricabile urbanizzata rispetto al valore complessivo dei fabbricati strumentali finiti, industriali o ad uffici che siano, sarebbe da assumere nel 20-30%, in base *dall'art. 36, comma 7, del D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni nella Legge 04.08.2006 n. 248, ulteriormente modificato dal d.l. 03.10.2006 n. 262 convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n. 286, secondo il quale "ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, il costo complessivo dei fabbricati strumentali è assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo da attribuire alle predette aree, ove non autonomamente acquistate in precedenza, è quantificato in misura pari al maggior valore tra quelle esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo stesso. Per fabbricati si*

intendono quelli destinati alla produzione o trasformazione di beni”. In base a quanto sopra è ragionevole dedurre che se il costo del terreno costituisce il 20% (o il 30% nel caso di fabbricati industriali) del costo del fabbricato, allo stesso modo si può assumere che il valore di un terreno costituisce il 20%-30% del valore complessivo del fabbricato”.

-Un dato usualmente di riferimento in ogni realtà territoriale è costituito dal “Valore di monetizzazione minimo inderogabile” delle Aree a standard nell’ambito dei Piani Attuativi e per Mutamenti di destinazione di immobili che in Comune di Bergamo dal 2013 è fissato nel range €/mq. 131,25 in “Fascia suburbana” - €/mq. 419,45 in “Fascia centrale”: €/mq. 234,38 nell’ambito di appartenenza del Compendio ex Reggiani (Cfr. Tavola “Determinazione criteri e valori” per l’intero Territorio comunale di Bergamo, All. 9) ovviamente pertinenti a compendi interessati da sviluppi immobiliari per le ordinarie destinazioni residenziali con limitate quote di Commerciale di vicinato.

A corredo può prendersi atto anche, esclusivamente in termini esemplificativi, del contenuto dei verbali di Deliberazioni Consiliari di alcuni Comuni a confine con il Capoluogo (Cfr. All. 9 bis) aventi per oggetto la Determinazione valore delle aree fabbricabili ai fini dell’applicazione dell’Imposta municipale unica (IMU) a seguito approvazione di Variante generale di Piano di Governo del Territorio.

In ordine alla utilizzabilità quali riferimenti di valore delle Tabelle dei valori minimi congrui delle Aree fabbricabili a fini IMU deliberate dai Comuni lo scrivente si limita a richiamare la recente pronuncia della Corte di Cassazione n. 24589 del 11.8.2023 che ha confermato l’attendibilità dell’assunzione in sede estimativa di dette Determinazioni ai sensi della norma del comma 777 dell’art. 1 Legge 160/2019 degli Organi deliberativi Comunali all’interno del rispettivo ambito territoriale. Il che è stato ribadito ad es. dal disposto di altre Sentenze quali ad es. la n. 126/2024 della Corte di Giustizia Tributaria della Toscana.

Nel caso di Bergamo non risulta disponibile l’indicazione del valore unitario assunto dal

Comune a riferimento nella verifica di congruità delle dichiarazioni a fini IMU.

A titolo di completezza informativa si ravvisa pertanto l'opportunità di richiamare i valori attribuiti ai terreni edificabili di varia destinazione a partire dalla produttiva industriale incluse la residenziale, "direzionale" e "commerciale" nelle determinazioni ai fini "IMU" di alcuni Comuni, confinanti con quello di Bergamo oltre che di Villa d'Almè (Comune distante circa 9 km dal Capoluogo). In tale ambito può cogliersi una conferma dell'indicazione di livello di quotazione sostanzialmente più elevato nelle zone "residenziali" nonché in quelle "direzionali" rispetto alle "artigianali-industriali", il che – al di là del merito del dato numerico – corrisponde sostanzialmente all'assetto logico del "valore di trasformazione" criterio maestro per la stima delle aree edificabili.

-Emblematica è ad es. la determinazione per Villa d'Almè: Residenziale di varia tipologia €/mc. da 125 a 175, corrispondente ad €/mq. da 375 a 525 rispetto ad €/mq. Sl(p) 90-105 "produttivo" (che ne risulta in pratica da $\frac{1}{4}$ a $\frac{1}{5}$).

Quanto al "terziario" €/mq. Sl(p) 140-200, superiore dal 50% al 90% rispetto al produttivo.

-Di un certo interesse anche la rilevazione statistica dei "Valori (medi) terreni a fini IMU anno 2023" di "Comun Nuovo" in provincia di Bergamo €/mq. da 80 a 112, con addensamento intorno ad €/mq. 88.

-In linea anche le determinazioni adottate dal Comune di Mozzo con Del. 161 C.C. per il 2013: per il Residenziale €/mq. 315 e per il Produttivo (artigianale, industriale, commerciale) €/mq. 154.

-Ancora, in Comune di Torre Boldone "Residenziale consolidato" e con Permesso di costruire convenzionato (P.C.C.) €/mq. 210 (con 0,5 mq./mq.).

Riconversione urbana (0,6 mq./mq.) €/mq. 250, Terziario (P.C.C. 0,5 mq./mq.) €/mq. 140, Terziario Consolidato (0,7 mq./mq.) €/mq. 200

Piani Attuativi in itinere €/mc. 140, corrispondente ad €/mq. 420

Particolarmente interessanti: “Ambito di trasformazione residenziale” per “Sl(p) definita” €/mq. 400, “Ambito di trasformazione terziario” €/mq. 280, “Ambito produttivo consolidato” (1,00 mq./mq.) €/mq. 120, corrispondente ad € 0,12 per ogni 0,1 mq./mq. di edificabilità da cui per 0,6 mq./mq. si ha: €/mq. 72,00.

C.4.1 Valutazioni a vario titolo del compendio ██████████ – Un

“Business Plan” del 2022 di AGS S.p.A.

-Un ulteriore elemento suscettibile di analisi è costituito dal c.d. “Business Plan” (Cfr. All. 9 ter) relativo al “Compendio immobiliare Area Reggiani” portante la data 14 luglio 2022, che risulta redatto a cura del già citato promotore a nome AGS Spa.

Detto “Business Plan” fa verosimilmente riferimento alla Scheda At i25 della quale riprende le tipologie di destinazione ammissibili e le rispettive quote commisurate secondo il criterio qualificabile di “*highest and best use*”, con la prospettata realizzazione e “vendita” di “Superfici residenziali” per mq. 52.080 e “Commerciali” per mq. 15.000 oltre a “MSV” (Media Struttura di Vendita) per mq. 6.607,44.

A prescindere da alcune appariscenti contraddizioni interne, afferenti ad es. la ristrutturazione del Bergonzo per mq. 7.000 per “altre destinazioni” non meglio specificate od il residenziale per il quale sono computati “costi di costruzione” ed “oneri di urbanizzazione” per solo mq. 46.500 dei 52.080 che si vorrebbe porre in “vendita”, è il complessivo impianto di tale “Business Plan” che appare solo abbozzato in assenza di considerazione del valore finanziario del fondamentale fattore tempo.

Basti rilevare in proposito che l’intera operazione immobiliare afferente decine di migliaia di mq. - tra cui circa 500 appartamenti da mq. 100 l’uno - viene immaginata come se potesse essere sviluppata tutta al momento 0 di esecuzione della stima sul versante sia dei costi e oneri che dei ricavi, anziché, come ineludibilmente realistico, distribuita in termini di fattibilità tecnico-operativa e da diluirsi nel corso di un numero di anni, verosimilmente non inferiore a

15, assumendo una possibilità effettiva di assorbimento nel mercato di circa 100 unità abitative per triennio nell'ambito del compendio Reggiani in presenza di plurime operazioni analoghe in corso di gestazione e/o realizzazione che risultano per lo più arenate in città di Bergamo.

Presenta pertanto criticità il complesso delle elaborazioni di calcolo, delle assunzioni e dei risultati che ne discenderebbero a partire dal preteso "utile operativo".

In corrispondenza, quand'anche singole espressioni di voci di "costo" e/o di "ricavo" unitario possano apparire verosimili, metodologicamente inadeguato è da giudicarsi lo sviluppo del procedimento in forza del quale si perviene alla formulazione di valori riferiti all'unità di SL assentibile di €/mq. 302,73 per l'"Acquisto Area RNI Srl" (S = mq. 37.988) e di €/mq. 330,32 per l'"Acquisto Area Reggiani" (S = mq. 66.602). Ciò anche a prescindere dalla problematica sostenibilità – in un qualsivoglia scenario di tempi e consistenze compatibile con la realtà – per un compendio gravato da macroscopiche incognite sulla effettiva praticabilità di uno sviluppo operativo oltre che criticità specifiche in termini di oneri di bonifica e di "obblighi" comportati da un convenzionamento secondo i criteri ispiratori della allora Scheda AT i25.

E' presumibile che l'intero Schema fosse orientato alla prospettazione dell'operazione a potenziali acquirenti/investitori con la finalità di suscitare l'interesse ad un coinvolgimento o più semplicemente alla cessione di dette aree delle quali il developer proponente AGS Spa aveva la disponibilità in forza di un contratto preliminare.

Anche a prescindere dalla circostanza di fatto che l'iniziativa AGS Spa non abbia avuto seguito, lo Schema denominato "Business Plan" 2022 di detta AGS non appare presentare i requisiti per essere assunto quale pur datato *comparable* per una valutazione oggettiva del compendio Reggiani e come tale non ne risulta giustificato un qualche aggiornamento/adeguamento alla luce delle rilevanti modifiche intervenute nel quadro urbanistico e conseguentemente nelle potenzialità di trasformazione in forza della Variante di

PGT entrata in vigore nella seconda metà del 2024 in Comune di Bergamo.

C.4.2 Le “valutazioni” della Perizia Mutti del 2023

Per il complesso di ragioni sopra esposte non possono in analogia costituire *comparables* utilizzabili due delle tre “valutazioni” espresse in sede conclusiva della Perizia Mutti a partire dalla c.d. “1 Valutazione allo stato attuale € 9.564.609,73” e ciò proprio per le motivazioni ivi enunciate, in quanto formulata “considerando i progetti in itinere ed il masterplan presentato” facenti capo univocamente all’ipotesi di lavoro irrimediabilmente tramontata – come precisato e ribadito in incontri formali tenuti presso il competente Assessorato del Comune di Bergamo – del prospettato insediamento di un Polo Universitario nel compendio Ex Reggiani.

A maggior ragione del tutto inutilizzabile è la “valutazione” identificata nella Perizia Mutti al numero “2”, nel presupposto che attiene un del tutto superato ed inconfutabilmente irrealizzabile “rilascio della Convenzione e valutazione progetti approvati” attinenti ancora il nuovo insediamento dell’Università, per il quale in sede del competente Assessorato di Bergamo è stata comunicata l’avvenuta scelta da parte degli Organi di Ateneo di confermare il tradizionale radicamento nel territorio del limitrofo Comune di Dalmine.

Rimane da esaminare quale dato estimativo di potenziale interesse l’avvenuta espressione - in data 25 maggio 2023 - della valutazione c.d. “3.Atomistica” dichiaratamente afferente “una vendita nell’immediato e quindi nell’attuale situazione in cui si trova l’immobile” a quella data “considerando tutti gli aspetti che caratterizzano un sito oggi dismesso, lo scenario di attesa riferito alle tempistiche dettate dallo sviluppo progettuale, i costi per lo sviluppo di quest’ultimo” che si conclude “indicando un prezzo di riferimento che ragionevolmente si può attestare in € 4.500.000”.

D. CONTEGGI ESTIMATIVI – L'APPLICAZIONE del CRITERIO del VALORE di TRASFORMAZIONE – Lo scenario di riferimento per la stima del valore di mercato della proprietà DVM del Comparto ██████████

Come sopra esplicitato per il Comparto Ex Reggiani è prevista una pianificazione unitaria.

Da parte dell'Amministrazione è stata prospettata l'opportunità di un'attuazione per stralci, previa stipula di una convenzione quadro.

In tal modo sarebbe da ritenersi superata la prospettiva, che risulta essere stata a suo tempo presa in considerazione, secondo cui DVM S.p.a. in liquidazione, unitamente ad una delle altre due proprietà, es. la Società Sarin S.r.l. (nel presupposto di essere proprietarie di aree ricadenti all'interno della polarità strategica PSR02 per oltre il 50% della superficie territoriale) assumessero l'iniziativa di presentare una proposta di piano a maggioranza, in ipotesi di assenza di accordo con il terzo.

Ciò fermo restando che una eventuale richiesta di permesso di costruire in deroga sarebbe ammissibile qualora l'intervento ipotizzato fosse di interesse generale (come era ad esempio l'università con relativo social *housing* studentesco.

-E' oggettivo che ai fini dell'assunzione dei valori commerciali sono destinate ad incidere le tempistiche di assorbimento del progetto di sviluppo nel mercato immobiliare di riferimento; analogamente la commisurazione dei costi di sviluppo, comporta di tenere conto che trattasi di un sito dismesso da anni con problematiche in via di accertamento progressivo circa l'entità degli oneri di bonifica, suscettibili di approfondimento anche durante le fasi di demolizione e/o recupero.

Di rilevante importanza sono da considerarsi altresì gli eventuali obblighi di realizzazione di opere di viabilità, verde, parchi cittadini e strutture ricettive di interesse pubblico che dovessero essere proposti in sede di convenzionamento a fronte delle realistiche capacità di assorbimento del tessuto urbano di nuovo prodotto edilizio che ad es. nel Masterplan 2023

ammontava a 200 alloggi, equivalente ad 1/5 delle transazioni di tipologia residenziale registrate annualmente in Comune di Bergamo.

Richiamato che, come riferito, l'orientamento largamente prevalente nella configurazione dei procedimenti per la determinazione del valore a fini prospezioni estimative è di avvalersi di autorevoli e diffusi indicatori di mercato, per quanto attiene le offerte (tramite Agenzie Immobiliari o altri canali di commercializzazione) è appena il caso di dare atto che, rispetto alle richieste della proprietà o dell'intermediario, notoriamente il prezzo effettivo di c/v o il canone di locazione viene limato tanto più quanto le caratteristiche si distaccano da quelle che costituiscono il target ordinario per la domanda, a maggior ragione in un contesto settoriale di recente ripresosi dalla stasi per pandemia e comunque soggetto alle influenze dell'andamento generale dell'economia e ciò non solo per le tipologie di immobili da investimento produttiva e commerciale.

In funzione dell'illustrato margine di fluttuazione potenziale del 30%, avuto riguardo allo sconto commerciale correntemente applicato in sede di trattativa rispetto alla richiesta iniziale si ravvisa l'esigenza di fare riferimento alle rilevazioni dell'Osservatorio OMI, indicatore tra i più autorevoli e meglio correlati all'effettivo andamento del mercato, nella considerazione del livello verosimilmente più "elevato" delle nuove realizzazioni rispetto agli standard medi del mercato locale di zona.

Nella fattispecie risulta che nei "comparti territoriali" in cui è articolabile l'area dell'intervento, come riferito, nel nuovo edificato siano almeno tre le tipologie c.d. "ordinarie": la produttiva, prevalente incluso il prospettabile riuso a tali fini della consistenza del "Bergonzo", la residenziale libera e la commerciale, a parte le "funzioni" del realizzando "housing" convenzionato a canone sociale.

Alla luce delle constatazioni sopra riportate, si ravvisa l'opportunità di centrare l'applicazione del criterio della trasformazione per un nuovo "polo produttivo" – pur nella sua valenza non

solo cittadina, almeno di taglio comprensoriale – anche sotto il profilo di una eventuale fungibilità futura al cessare dell'utilizzo per tali fini, sulla tipologia “laboratori” e marginalmente terziaria-uffici nella “zona territoriale omogenea” che risulta, in forza della consultazione di Geopoi dell’Agenzia delle Entrate-Territorio con la relativa delimitazione, direttamente interessata dall’intervento, la C4 con riferimento alla quale può lavorarsi anche sulle correlazioni fra le quotazioni di detta tipologia e delle altre oggetto dell’intervento al fine di pervenire alla determinazione degli importi unitari ricavabili per le varie destinazioni. Poiché naturalmente per un mix di destinazioni in cui la quota del residenziale appare orientata ad essere molto inferiore al 50%, come delineato negli indirizzi di Pianificazione della Variante di PGT e confermato dall’Amministrazione all’attualità, il valore delle aree DVM è suscettibile di proporzionata riduzione, alla luce del carattere estremamente indeterminato che in pratica potrebbe assumere la “riqualificazione strategica” dell’ambito “Reggiani”. Stante l’elevato grado di incertezza sulla configurazione che verrà ad essere conferita al compendio dall’abbinamento fra da un lato le aspettative di un operatore eventualmente aggiudicatario del Lotto DVM che in effetti opererà l’intervento all’interno del quadro delineato dal redigendo Masterplan d’ambito e dall’altro la disponibilità del Comune ad accettare più o meno rilevanti scostamenti dalla destinazione produttiva ad es. con consistenze a destinazione residenziale si pone l’esigenza di ipotizzare uno scenario attendibile di trasformazione del compendio.

Lo scenario di riferimento per la stima

Alla luce delle destinazioni nelle quali può articolarsi la rigenerazione del compendio secondo i vigenti indirizzi del PGT del Comune di Bergamo, dosate nell’osservanza del duplice requisito della conformità alle direttive strategiche della rigenerazione, nonché della sostenibilità economica dell’operazione, si ravvisano i presupposti per formulare, in assenza

di indicazioni esplicite sulle quote percentuali di SL assentibile, la seguente ipotesi di lavoro in funzione delle realistiche possibilità di assorbimento nel mercato locale.

Posto che la dotazione max di SL in rapporto alla ST del compendio ammonta a mq. $0,6 \times 99.820 = \text{mq. } 59.892$, ai soli fini della presente valutazione dell'area edificabile/edifici esistenti nel procedimento della Trasformazione si prospetta una consistenza così articolata per le varie destinazioni:

-Produttiva mq. SL 41.500 (inclusa la SL afferente il "Bergonzo") con il che ne viene assicurata la assoluta prevalenza in conformità al noto indirizzo strategico della rigenerazione;

- Residenziale mq. SL 10.000 con connessa riduzione del 50% della Sl(p) rispetto all'insediamento programmato nel Masterplan 2023, in virtù dell'eliminazione di due delle palazzine programmate – ad es. quelle nel primo e nell'ultimo step a cadenza triennale - in funzione delle realistiche possibilità di assorbimento, entro il limite della salvaguardia della sostenibilità economica complessiva, che allo stato attuale hanno indotto svariate operazioni avviate nella città di Bergamo ad uno stallo prolungato ed altre al rinvio per le aspettative di mercato;

-Housing sociale mq. SL 2.600 ($> 0,2 \times 12.600$);

-Commerciale di vicinato mq. SL $2 \times 750 = 1.500$;

-Media struttura di vendita mq. SL 4.000, per un totale di mq. SL 59.600.

Si dà atto che nella SL totale di mq. 59.892 va ricompresa anche la SL del Lotto 2 sub 710 della part. 911 del Fo. 24 mq. 144.

Si richiama al riguardo l'Articolo 5 delle NTA del Piano delle Regole del PGT (Rif. All. 2)

"Coefficienti di ponderazione per gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso:

1. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione (sia tramite intervento edilizio diretto che tramite piano Attuativo) che comportino modifica della destinazione d'uso da produttiva (Pr) verso altre

destinazioni, la SL esistente viene considerata al 50% per la parte produttiva interessata dalla modifica di destinazione d'uso.

2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione (sia tramite intervento edilizio diretto che tramite Piano Attuativo), che comportino modifica della destinazione d'uso da produttiva (Pr) verso destinazione a servizi la SL esistente viene considerata al 100%.

Ciò premesso si procede ad una semplice verifica per riscontrare la corretta commisurazione della SL max assentibile.

-La SL esistente del compendio - in base alla documentazione raccolta, per quanto desumibile dalle Planimetrie consultate, incluse quelle catastali, con riserva di migliore specificazione in funzione della disponibilità di ogni utile elemento conoscitivo - risulterebbe ammontare complessivamente a mq. (49.747+144) DVM + 3.115 (Sarin) + 9.496 (Reggiani N.I.) per un totale di mq. 62.502 cui corrisponderebbe una pari SL “virtuale” assentibile.

Poiché la SL che cambia destinazione da produttiva ad altra ammonterebbe a mq. (10.000+1.500+4.000+2.600) = 18.100 da computarsi al 50% con riduzione quindi di mq. 9.050, la “SL esistente” ai fini della determinazione della SL max assentibile, diverrebbe nello “scenario” adottato mq. (62.502 - 9.050) = mq. 53.452 inferiore all' ammontare mq. 59.892 risultante dall'applicazione dell'indice 0,6 alla ST del compendio.

Risulterebbe quindi verificato - per quanto desumibile, ai soli fini della presente valutazione estimativa, con riserva di migliore specificazione - che la SL mq. 59.892 è la max di riferimento assumibile ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio con il metodo della Trasformazione ed, in tale ambito, della quota di competenza DVM e del rispettivo valore unitario per mq. di ST.

A proposito della regolarità edilizia dell'edificato esistente corre l'obbligo di annotare che dall'elenco delle pratiche edilizie, si evincono ad es. due pratiche in sanatoria, di cui la prima

“n. 7140 del 25-06-2002 per lavori: Sanatoria formazione di 5 torri” - verosimilmente le torri di ventilazione ottagonali di cui si è fatto cenno nella descrizione - e la “n. 7141 del 26-07-2002 per lavori: Sanatoria”.

Al riguardo, per quanto di competenza dell'estimatore, si richiama da un parere legale che, secondo un orientamento giurisprudenziale, la superficie condonata potrebbe essere utilizzata esclusivamente in quanto racchiusa nel medesimo manufatto oggetto di condono – nella fattispecie la “stecca” -(i.e. non potrebbe essere traslata o demolita e ricostruita) e solo secondo la destinazione d'uso autorizzata (v. TAR Napoli, II, 4 settembre 2019, n. 4457 e Corte Costituzionale, 14 luglio 2000, n. 238).

Tale orientamento, per quanto desumibile da parte dello scrivente nei limiti della propria competenza in un parere legale, sarebbe rafforzato dall'attuale formulazione del D.P.R. n. 380/2001 a valle delle modifiche apportate dal D.L. Salva Casa che non menziona i “condoni” nell'elenco dei titoli atti a dimostrare lo stato legittimo (v. art. 9-bis D.P.R. n. 380/2001), oltre che della sentenza della Corte Costituzionale n. 119/2024 (che ha rimarcato la netta scissione tra accertamenti di conformità e condoni speciali) e dalle ulteriori pronunce emesse dagli organi di giustizia amministrativa (cfr., da ultimo, Cons. St. n. 482/2025). Se ne trarrebbe che le superfici assentite con i condoni non concorrerebbero alla definizione dello “stato legittimo” e potrebbero continuare ad essere utilizzate solo se non oggetto di interventi edilizi esorbitanti la manutenzione ordinaria e straordinaria (dunque solo se collocati ove assentiti con il condono, senza traslazioni o demolizioni e ricostruzioni, e solo secondo la destinazione d'uso autorizzata). Nella fattispecie ciò comporterebbe il mantenimento della destinazione d'uso produttiva per una quota max, nell'ipotesi, della “stecca” di 15.000 mq. quindi rientrante ampiamente nei mq. 41.500 dell'intervento di manutenzione straordinaria afferente in assoluta prevalenza la Slp complessiva, in conformità con l'indirizzo generale della rigenerazione dell'ambito ex Reggiani.

D.1 IMMOBILI DI TIPOLOGIA RESIDENZIALE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'area fabbricabile si adotta come parametro tecnico di riferimento la superficie lorda (di pavimento) calcolata ai sensi delle norme urbanistiche vigenti.

In Comune di Bergamo il "Volume urbanistico (mc)" di un fabbricato ai sensi dell'art. 5, comma 8 delle NA del Piano delle Regole risulta dal prodotto della "Superficie lorda" S.l.(p.) per l'"altezza urbanistica" di m. 3,00, indipendentemente dall'altezza effettiva: parametri cui va fatto riferimento nei conteggi in particolare ai fini dell'applicazione dell'art. 12 delle stesse NA, che richiama l'Art. 41-sexies L. 17.8.1942, n. 1156 in ordine alla dotazione di Parcheggi. E' appena il caso di richiamare che trattasi dell'interfaccia del procedimento in uso in precedenza a partire dal Volume realizzabile in funzione dell'indice espresso per mq. di Superficie Fondiaria - che corrisponde alla Sup. Territoriale al netto di strade, urbanizzazioni, ecc. - per pervenire, per il tramite dell'altezza interpiano di 3 m., alla S.l.p. (Superficie lorda di Pavimento).

Il parametro tecnico preso in considerazione per la determinazione del Costo di Produzione della consistenza è il mq. di S.l.(p.).

Va precisato che le rilevazioni dei principali indicatori di mercato fanno riferimento esplicitamente a terreni pronti per l'edificazione.

Nella fattispecie invece l'edificabilità attribuibile all'area al giugno 2025 è potenziale, quale pertinente alla presente fase temporale di progettazione e di trattazione della complessa ipotesi di Trasformazione, in quanto diverrebbe effettiva e meritevole di essere apprezzata pienamente come tale, una volta completato l'espletamento della bonifica ambientale, nonché delle demolizioni parziali dell'edificato esistente secondo il progetto, da operarsi con modalità controllate al fine di procedere allo smaltimento dei materiali inquinanti ed al risanamento del sito, termine da cui dovrebbero iniziare a decorrere i tempi necessari secondo un verosimile

programma dei lavori di costruzione.

In linea di principio si pone quindi la necessità di operare una attualizzazione per tenere conto del tempo richiesto a partire dalla data di riferimento della stima, cioè dal 30 giugno 2025, perché l'area diventi pronta per l'edificazione.

D.1.1 “V_n -ricavi da vendita” delle consistenze destinate a residenza

Per il valore da attribuire al residenziale si trae spunto dall'analisi di mercato precedentemente svolta e si considerano il livello di finiture e di pregio architettonico che si presume verrebbero conferiti nonché la dotazione di standard comprensoriali (sportivi, ambientali, ecc.).

Alla luce di quanto sopra esaminato e di constatazioni nel settore per gli immobili residenziali di nuova costruzione appare plausibile assumere valori di mercato nel *range* €/mq. 2.800,00 3.500,00 in funzione dell'esposizione, piano e dimensione, con un piano di assorbimento prudenzialmente previsto in 5 anni.

Sulla base della ricerca di mercato condotta risultano quindi assumibili i valori unitari massimi rilevabili: per il “signorile” nello “stato ottimo” per mq. di superficie vendibile f.t. residenziale di € 3.250, medio dello stato “ottimo” del commerciale € 2.275, arr. € 2.300 per mq. di SIp negozi di vicinato – ai quali corrispondono in pratica le quotazioni adottate nel citato Business Plan AGS (Rif. All. 9 ter) - con € 22.000,00/cad. per i posti auto coperti.

Fermo restando che dette quotazioni sono tutte, in presenza dei presupposti, incrementabili fino al 10% al limite dell'alea di tolleranza stimale in funzione del livello di qualità delle consistenze di nuova realizzazione, in sede di valutazione si ravvisa, anche in applicazione del principio della permanenza delle condizioni, di adottare la quotazione media del “signorile” di €/mq. 3.250 per tutti gli scaglioni temporali in cui sarebbe potenzialmente articolabile la programmazione di realizzazione del residenziale (quattro secondo lo Schema a suo tempo adottato nel Masterplan 2023).

Per quanto attiene il calcolo della Superficie vendibile delle consistenze a destinazione

residenziale realizzabili sull'area, si dovrebbe tenere conto di un aumento del 18% - intermedio nel *range* 10%-25% (incidenza direttamente proporzionale alla consistenza, da applicarsi in funzione della tipologia edilizia che si ritiene presumibilmente adottabile) per balconi, terrazzi, cantine, sottotetti ecc.

Non occorre più invece apportare, come era necessario precedentemente ai nuovi strumenti urbanistici, una deduzione ricompresa nel *range* 0-15% (incidenza inversamente proporzionale alla consistenza da applicarsi in funzione della tipologia edilizia presumibilmente adottabile) per parti comuni non vendibili (corpi scale - ascensori e relativi sbarchi, atrio, androni, alloggio custode, locali tecnici e condominiali) in quanto le stesse sono già escluse dal computo della S.l.p..

Al fabbricato (Palazzina) in cui dovrebbe essere posizionata la consistenza a destinazione residenziale di mq. 5.000 di S.l.p. da realizzare va aggiunta la pertinente quota di esercizi commerciali di vicinato di $3.000/4 = 750$ mq. con identici tempi di costruzione, per una S.l.p. totale di 5.750 mq.

Si ottiene: $Sc = 5.000 \times 1,18 = 5.900$ mq. cui va aggiunta la superficie vendibile di esercizi commerciali di vicinato di $3.000/4 = 750$ mq..

Inoltre un numero di box/p.a. quantificato ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17.8.1942, n° 1150 come sostituito dalla L. 24.3.1989, n° 122, la cosiddetta "legge Tognoli".

Detta commisurazione di natura "convenzionale" - nel presupposto che vada correttamente valorizzato in termini di incidenza dell'area anche il contributo afferente la dotazione di parcheggi in astratto realizzabile nel rapporto

mq box/p.a.

----- = 1/10

Mc Volumetria autorizzata

ammonta a $5.000 \times 3 : 10 : 27 = n^{\circ} 55$ posti auto coperti asserviti alla residenza (distinti da quelli conteggiati nello standard urbanistico, ai sensi della presumibile Convenzione attuativa) per i quali apportando un arrotondamento incrementale del 50% si perviene a n. 82. A mero titolo di completezza informativa si richiama che il numero di box/p.a. è pressochè coincidente con quello effettivamente programmato nel Masterplan 2023, di n. 80 per palazzina.

Tali box si assumono prioritariamente ricavabili nel piano interrato e per il residuo pure in sotterraneo all'area di pertinenza del complesso di fabbricati "virtuale" qualora realizzati in numero superiore ad 1 (n. 4 secondo il Masterplan 2023 - Palazzine A, B, C, D).

Si ipotizza che i ricavi vengano integralmente realizzati contestualmente al completamento della costruzione, cioè che i tempi della fase di commercializzazione non abbiano incidenza sul bilancio dell'operazione, il che corrisponde ad un dosaggio equilibrato di vendite effettuate sulla carta durante i lavori di costruzione e successivamente al loro completamento, in considerazione sia del carattere "virtuale" dell'operazione di trasformazione sia della già accennata oggettiva difficoltà d'analisi previsionale degli andamenti di un mercato mutevole e ciclico quale quello immobiliare, con una anticipazione eccedente i 12 - 18 mesi. Nella fattispecie si tratterebbe di compiere prospezioni dal giugno 2025 ad un triennio per il primo fabbricato per abitazioni (ed articolate di 3 anni in 3 anni per gli altri eventuali), col rischio di un grave deficit d'attendibilità, peraltro attenuato dalla diffusa consapevolezza che l'attuale tendenziale trend incrementale delle quotazioni del residenziale, ancorché in via di progressiva attenuazione, non dovrebbe realisticamente subire alcuna vera e propria inversione, al più una stabilizzazione con limatura delle punte "fuori mercato". Si assume il Valore unitario nel *range* definito tra il massimo rilevato dagli indicatori di mercato e detta quotazione incrementata del 10% al limite dell'alea di tolleranza stimale nella quale resta confermata la congruità.

Analogamente, i relativi Costi di commercializzazione C - in considerazione delle realistiche prospettive di collocamento in condizioni di "ordinarietà" - vengono computati nella misura del 3% dei ricavi, pari al minimo del *range* dal 3% al 10% indicato da Terenzio Somasca nell'accurato testo Lo Sviluppo Immobiliare (Ed. Scenari Immobiliari/Aspesi - Associazione Società di Promozione e sviluppo Immobiliare, Milano) cui vanno sommate, in forza delle caratteristiche dell'operazione, le spese per ricerca di mercato, (1,5:2% costi di costruzione secondo il citato testo del Somasca) per un totale di circa il 4% dei ricavi da vendita.

Per la valutazione degli esercizi commerciali di vicinato si opera una verifica attraverso la capitalizzazione dei redditi ritraibili: applicando il saggio annuo 6,65% rilevato da OMI al canone medio per lo stato "ottimo" €/mq.anno 155 si ottiene €/mq. 2.330 che risulta pressochè coincidente con il valore medio € 2.300, che viene pertanto assunto nei conteggi.

Si avranno allora ricavi ritraibili V_n per ciascuno dei fabbricati A, B, C e D così quantificati:

-Sup. vendibile a destinazione residenziale ed esercizi commerciali di vicinato

$$\text{mq. } 5.900 \times \text{€/mq. } 3.250,00 = \text{€ } 19.175.000,00$$

$$\text{mq. } 750 \times \text{€/mq. } 2.300,00 = \text{€ } 1.725.000,00$$

-box

$$\text{n}^\circ \quad 82 \times \text{€ } 22.000,00/\text{cad.} = \text{€ } 1.804.000,00$$

$$\text{-----}$$

$$\text{€ } 22.704.000,00.$$

A dedurre costi di commercializzazione e analisi di mercato 4% di € 22.704.000

= € 908.160,00, arr. € 908.000,00;

$$V_n = \text{€ } (22.704.000,00 - 908.000,00) = \text{€ } 21.796.000,00.$$

D.1.2 "C-Costo di costruzione" dei fabbricati residenziali

Non sussistendo al giugno 2025 una precisa indicazione circa l'effettiva tipologia del/gli edificio/i alla cui realizzazione verrebbe destinata la volumetria edificabile, si farà riferimento

al citato Prezziario Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano Ed. gennaio 2024, che riporta le rilevazioni al 2023 (Cfr. Stralcio, All. 10). In considerazione dei prezzi di c/v realizzabili che - pur essendo ai livelli massimi in zona - resteranno contenuti, necessariamente le Tipologie di riferimento nell'ambito del gruppo A non potranno essere che quelle nelle quali i costi vengono ottimizzati. E' evidente, d'altra parte, che solo un'edilizia di tipo "medio" può aspirare a spuntare prezzi unitari corrispondenti, come nella fattispecie, alla interpolazione delle rilevazioni degli indicatori più diffusi sul mercato immobiliare locale. Si opererà pertanto una ponderazione a partire dalla pertinente Tipologia A.7 - "edificio residenziale pluripiano" di tipo medio di consistenza SIp (Superficie lorda di pavimento) 5.566 mq., costo unitario di € 1.520,00 per mq. di S.I.p. comprensivo dell'incidenza dei box (n.80), per Tipologia A.1 - "edificio a torre" di 2.961 mq., € 1.259,00/mq. che tiene conto dell'incidenza del piano interrato comprensivo di locali tecnici e cantine nel costo unitario della S.I.p. f.t. e rispettivamente per "edificio residenziale multipiano" - Tipologia A.3 - di S.I.p. mq. 3.420 € 1.602,00 per mq., oltre ad € 11.698,00 per cad. posto auto realizzato nei piani interrati. Non sono invece assumibili parametri di costo unitario quale quello rilevato per "Complesso residenziale di pregio" - Tipologia A.10 - di S.I.p. mq. 4.692 costi unitari € 2.030,00 per mq., oltre ad € 16.246,00 per cad. dei n. 140 box realizzati nei due piani interrati: costi che risultano non sostenibili stante il livello di prezzi conseguibile in zona.

Si osserva che, con ulteriori effetti di parziale compensazione della mancata considerazione degli interessi attivi sugli eventuali ricavi anticipati delle vendite sulla carta, non si tiene conto dell'andamento incrementale, pressoché in linea con l'indice del costo della vita, dei costi di costruzione dal gennaio 2024 ad oggi e per il futuro in corso di lavori, come pure sarebbe suggerito dalla dottrina estimativa (per tutti M. Orefice, op. cit.).

Ciò, da un lato in applicazione dell'adottato principio della permanenza delle condizioni e per ancorare i calcoli a parametri definiti da fonti indipendenti ed autorevoli, così da prescindere

da assunzioni presentanti un più o meno elevato rischio di arbitrarietà.

In forza di quanto sopra premesso si ritiene di assumere un costo unitario, interpolato tra quelli rilevati dal Collegio Ingegneri ed Architetti, di €/mq 1.450,00 - che, come detto, già tiene conto dell'incidenza dei piani interrati con cantine - riferito alla superficie commerciale f.t. inclusa la pertinente quota della consistenza di esercizi commerciali di vicinato:

$K = \text{mq. } 6.650 \times \text{€/mq. } 1.450,00 = \text{€ } 9.642.500,00.$

A parte sono i costi per i box/posti auto coperti, assunti in € 11.500,00/cad.

$n^{\circ} 82 \text{ p.a.} \times 11.500,00/\text{cad.} = \text{€ } 943.000,00.$

I costi sono da assumere inclusivi della quota per posti riservati a veicoli elettrici e ulteriori predisposizioni per rispondere a quanto richiesto dal D.Lgs 192/2005 e s.m.i. e posti auto disabili come richiesto generalmente dai PGT, "compresa entro la dotazione di parcheggi privati richiesti dalla Tognoli dovrà essere garantita una quota pari al 10% della stessa per spazi idonei per il parcheggio delle biciclette nonché di tutti quei mezzi che non utilizzano carburanti o fonti non rinnovabili".

D.1.3 "Op- Gestione manageriale dell'operazione" e oneri vari

Quanto sopra con la precisazione che tutti i costi di costruzione sono al netto (come espressamente riportato a pag. 8 del citato Prezziario Tipologie Edilizie) - oltre che degli oneri di urbanizzazione e di allacciamento - degli oneri professionali i quali, nel citato testo "Lo sviluppo immobiliare", vengono conglobati nella voce "Gestione manageriale dell'operazione e competenze professionali della società di promozione e sviluppo" quantificata "in una percentuale compresa tra il 7% ed il 15% del costo di costruzione, includendo anche le sistemazioni esterne, gli allacciamenti, le consulenze, gli imprevisti e le varie" e spesso l'attività di marketing, strumento operativo indispensabile per orientare la produzione al mercato.

In particolare, sono compresi i singoli costi sostenuti dal promotore per:

- analisi, elaborazione e redazione del Masterplan, piano investimenti, piano di sviluppo, ricerche di mercato e studi di marketing necessari a orientare la progettazione, l'organizzazione e la supervisione della commercializzazione del prodotto nel mercato;
- progettazione urbanistica ed edile (architettonica, strutturale, esecutiva ed esterni);
- progettazione impiantistica (impianti meccanici ed elettrici);
- Legge 10/acustica
- direzione lavori, piano della sicurezza collaudi architettonici, strutturali e impiantistici;
- rapporti con la pubblica amministrazione per l'approvazione del piano urbanistico attuativo, l'ottenimento dei titoli abilitativi (fino ai permessi per costruire), concessione dei certificati d'abitabilità, agibilità e commerciali, accatastamenti, pratiche per allacciamenti utenze;
- gestione fornitori, banche e rendiconto finale.

Se, in una prima fase dell'analisi, questa voce è quantificata sulla base di una stima in percentuale sui costi di costruzione, nella fase di stesura del *development plan* andrà ricontrollata, sommando gli importi dei singoli contratti di lavoro sottoscritti con i professionisti interni ed esterni alla struttura organizzativa del promotore, i contratti di appalto per l'esecuzione delle opere edili e dell'impiantistica."

Vi sono inoltre inclusi progettazione caratterizzazione e piano di bonifica progettazione parcheggi pubblici e reti idrico fognarie e viabilità interna.

Nella presente stima, a fini di semplicità di conteggi, si ritiene di considerare inclusa anche la voce "spese per la gestione legale e tecnica dell'istruttoria della pratica di finanziamento dalle banche". Ancora, consulenza legale e definizione atto di convenzionamento/asservimento.

Il conglobamento con gli oneri di allacciamento (fognatura, acqua, elettrico, gas, telefono) e di sistemazione esterna (idoneizzazione) dell'area, i quali intervengono in fase finale di costruzione con effetto di reciproca compensazione con quelli professionali, consente, per comodità di conteggi degli interessi passivi, di assumerne il coacervo con tempistica di

erogazione identica a quella dei costi di costruzione.

Si deve tenere conto della circostanza che gli oneri professionali risentono oggi della difficoltà d'applicazione dei tariffari di categoria in un mercato altamente concorrenziale e che gli "imprevisti" possono ritenersi per quanto riferito assorbiti con larghezza nella voce "Costi di costruzione".

Dovendo la remunerazione delle attività d'organizzazione degli altri fattori produttivi (capitale di prestito, imprese di costruzione, enti esterni, sinergie, ecc.) essere assicurata nell'ambito della componente "competenze professionali della società di promozione e sviluppo", attesa la natura dell'operazione che comporta un impegno manageriale alquanto eccedente quello medio, si assume l'ammontare della voce "**Gestione manageriale dell'operazione e oneri vari**" nella quota percentuale massima, in funzione della consistenza e delle caratteristiche non "ordinarie" dell'operazione, fra quelle indicate dal Somasca, : **10% dei Costi di costruzione.**

Si avrà allora

$K = € (9.642.500,00 + 943.000,00) = € 10.585.500,00$, corrispondente a circa il 40% del valore di mercato del costruito (eccedente di qualche unità di percentuale quella consueta in questo tipo di edilizia).

-Gestione manageriale dell'operazione, oneri professionali, tecnici, allacciamenti e sistemazione esterna

$$O_p = 10\% \cdot € 10.585.500 = € 1.058.550, \text{ arr. } € 1.059.000$$

$$C = K + O_p = € 10.585.500 + € 1.059.000 = € 11.644.500, \text{ arr. } € 11.645.000.$$

D.1.4. "O-Oneri concessori" e sovraccosti di opere e bonifica

Nella presente voce si computano opere ed oneri di convenzione, unitamente ai costi eccedenti l'ordinarietà per opere di caratterizzazione, di bonifica, di demolizione, di urbanizzazione generale d'ambito e collegamento con reti di servizio e viabilità cittadine.

La commisurazione del costo di dette opere risulta sviluppata, alla luce delle risultanze dei confronti in allora tenutisi ai fini della stipula della Convenzione con l'Amministrazione Comunale, nella citata Relazione L. Mutti su incarico DVM a maggio 2023.

opere di riqualificazione generale prioritarie per procedere con l'avvio della convenzione – computo estimativo in €					
a	opere di caratterizzazione (maglie da 15 mt. x 15 mt.)	n.	500	1.500,00 €/cad.	750.000,00
b	stima intervento di bonifica superficiale	mq.	104.000,00	25,00 €/mq.	2.600.000,00
c	opere di demolizione fabbricati esistenti	mc.	200.000	15,00 €/mc.	3.000.000,00
d	costi per bonifica impianto di depurazione	stima	forfettaria		1.000.000,00
e	costi per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria scontati del 50% trattandosi di rigenerazione urbana da definire se a scomputo	mq.	104.000,00	25,00 €/mq.	2.600.000,00
f	parcheggi pubblici a raso calcolati in base al DEI H3				
f.1	residenziale	mq.	1.627,00	55,00 €/mq.	89.485,00
f.2	commerciale di vicinato	mq.	750,00	55,00 €/mq.	41.250,00
f.3	media vendita	mq.	2.000,00	55,00 €/mq.	110.000,00
g	realizzazione rete idrico fognaria e collettori di collegamento dalla rete pubblica	mq.	104.000,00	30,00 €/mq.	3.120.000,00
e	opere pubbliche per viabilità giardini e spazi pubblici	mq.	40.000,00	50,00 €/mq.	2.000.000,00
Totale costi per riqualificazione generale					15.310.735,00
					arr.
					15.300.000,00

Il costo di dette opere di riqualificazione prioritaria, per coerenza di sviluppo estimativo, è da ripartire percentualmente in funzione della quota per tipologia di destinazione sulla consistenza complessiva edificabile commisurata in mq. Slp 73.213, con un costo unitario di €/mq. 208,98, arr. €/mq. 209.

In prima istanza può richiamarsi la partizione pro quota fra le tipologie

lotto 1	polo universitario	mq.	39.101,00	56%
lotto 2	polo commerciale	mq.	4.000,00	6%
lotto 3	housing universitario	mq.	7.112,00	10%
lotto 4	residenziale	mq.	20.000,00	28%
totale		mq.	70.213,00	100%

-Parimenti significativa è da ritenersi la configurazione ed articolazione delle voci di oneri (ed opere a scomputo) comportate dallo sviluppo di un'operazione di tipologia prevalentemente residenziale con una quota rilevante di commerciale, di iniziativa progettuale di un operatore denominato AGS per una SI(p) totale di mq. 74.618, con un costo unitario di €/mq. 226,85, ar. €/mq. 227 (Rif. "Business Plan", All. 9 ter).

B) Oneri Comunali						
			VALORE ONERI DA TABELLA			
05	Contributo su costo di costruzione su Commerciale e MSV-Terziario pari a mq 21.118 x € 800 x 10% x 50% =	mq	21.118,00			€ 844.720,00 (A SCOMPUTO)
06	Contributo su costo di costruzione su Residenziale pari a mq 46.500 x € 1000 x 10% x 50%	mq	46.500,00			€ 2.325.000,00 (A SCOMPUTO)
07	Contributo su costo di costruzione su altre destinazioni (Bergonzo) pari a mq 7.000 x € 800 x 10% x 50%	mq	7.000,00			€ 280.000,00 (A SCOMPUTO)
08	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria su Commerciale e MSV - terziario	mq	21.118,00	€ 130,90	€	2.764.346,20 (A SCOMPUTO)
09	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria su Residenziale (SLP mq 46.500)	mc	139.500,00	€ 24,50	€	3.417.750,00 (A SCOMPUTO)
10	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria su altre destinazioni (Bergonzo)	mq	7.000,00	€ 13,10	€	91.700,00 (A SCOMPUTO)
11	Standard Qualitativo				€	6.273.796,20
12	Acquisto Aree di Perequazione	mq	27.000,00	€ 29,63	€	800.000,00
13	Costo rilascio MSV x DURC e Compensazione Ambientale	n.	2	€ 65.000,00	€	130.000,00
Subtotale B					€	16.927.312,40

-Si constata che la tipologia ed entità di oneri ed opere attiene un quadro di impegni correlato da un lato ad un programmato insediamento di Polo Universitario (con una significativa consistenza a residenza per 20.000 mq.) e dall'altro ad una operazione ipotizzata nel 2022 di sviluppo immobiliare integralmente privato, di un ordine di grandezza analogo. Si ravvisa allo stato la sussistenza dei presupposti per confermarne l'assetto e la configurazione oltre

che la commisurazione, posto che il classico parametro di riferimento, l'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, nel periodo intercorso all'attualità è rimasto praticamente invariato: maggio 2023 113,9 e media anno 2023 e primi mesi 2025 114,2 con base 2021 = 100 (Cfr. Tabelle indici ISTAT, All. 10 bis).

Gli oneri di concessione prescritti dalla norma sono costituiti ordinariamente da tre voci:

- urbanizzazione primaria (grandi opere, viabilità, impianti);
- urbanizzazione secondaria (infrastrutture per la vita sociale e collettive);
- contributo sul costo di costruzione.

In corrispondenza della realizzazione di ciascuna palazzina residenziale si ha il seguente ammontare degli oneri di urbanizzazione

oneri di urbanizzazione				
residenza libera in classe A+++	mq.	5.000	€/mq.	29,00 = € 125.000
contributo costo di costruzione	mq.	5.000	€/mq.	45,00 = € 225.000
totale oneri				€ 350.000

Nella fattispecie risultano definiti nel Programma integrato d'intervento costi di realizzazione di opere di riqualificazione generale prioritarie per procedere con l'avvio della convenzione per l'ammontare di € 15.300.000,00, la cui quota afferente ciascuna delle palazzine residenziali A, B, C, D (e pertinente dotazione di commerciale di vicinato) è ai soli fini dei conteggi assumibile, con riferimento alla Convenzione attuativa potenzialmente sottoscrivibile, in $0,28 \times \frac{1}{4} \times € 15.300.000,00 = € 1.071.000,00$, cui va aggiunto l'ammontare degli oneri di urbanizzazione "ordinari" € 350.000, per un totale di € 1.421.000,00.

Ferma restando la mancata realizzazione del polo universitario, la costruzione di solo 2 delle n. 4 "palazzine" programmata nel Master 2023 porta ad una effettuazione del complesso di opere di "riqualificazione generale" per € 2.142.000, ridotte del 50%, a fronte di un totale a suo tempo prospettato di € 15.300.00. Di tale aspetto dovrà tenersi debitamente conto nell'esaminare il bilancio economico delle edificazioni delle consistenze di altra destinazione.

L'ammontare complessivo di **O** Oneri concessori e sovraccosti di opere e bonifica per cadauno dei fabbricati residenziali risulta € **1.421.000,00** corrispondente ad €/mq. $1.421.000,00/5.750 = \text{€/mq. } 247,13$, arr. € 247,00 per mq. di SI(p).

Nel presupposto che risulta superiore, differendone meno del 10%, all'ammontare unitario degli Oneri **O** nel progetto di insediamento privato (AGS), si assume motivatamente ai fini della presente verifica.

D.1.5 “Z-Oneri finanziari - Interessi passivi”

Preliminarmente si definisce la tempistica “virtuale” del procedimento della trasformazione a giugno 2025, con la possibilità evidentemente di sforamenti delle singole fasi e reciproche compensazioni entro il triennio complessivo di durata: nel cronoprogramma la fase progettuale si sviluppa usualmente con masterplan, preliminare, definitivo e progetto esecutivo.

Tale fase, unitamente a quelle dell'avvio dello sviluppo dell'operazione si assumono nel periodo intercorrente da oggi fino all'ottenimento dei titoli abilitativi – cioè allo stato di area pronta per l'edificazione - includendovi l'iter urbanistico di approvazione del Piano Integrato di Intervento gare, aggiudicazioni e lavori preliminari e prodromici di bonifica e demolizioni generali ed eventuale installazione paratie.

La fase esecutiva dei lavori di ristrutturazione e nuova costruzione, con riferimento a condizioni di “ordinarietà”, ai fini delle presenti determinazioni estimali si assume:

- analisi di fattibilità, acquisto dell'area momento 0
- caratterizzazione, progettazione esecutiva anche per le demolizioni di dettaglio e procedimento amministrativo fino agli specifici titoli abilitativi del caso per le singole realizzazioni ed all'affidamento dei lavori ad impresa di costruzione, mesi 12
- durata dei lavori di costruzione fino alla consegna mesi 24.

In tale periodo di mesi 24 si è in presenza d'esborsi progressivi in favore dell'impresa di

costruzione a fronti di stati di avanzamento a parte un anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore ed all'entità delle costruzioni, si assume pari al 20%.

Il residuo 80% dei costi di costruzione – in considerazione della circostanza che le opere relativamente più costose (finiture e completamenti impiantistici) si concentrano nella seconda fase dei lavori sulla base di un dosaggio del 20% in strutture, inclusi i costi di demolizione e di bonifica, 30% impianti, 35% finiture e 15% sistemazioni esterne nella fase conclusiva (Rif. Prezziario Collegio Ing. e Arch. citato) – si può quindi considerare, come detto, anticipato rispetto alla consegna del prodotto della trasformazione (fabbricati) di 9 mesi. Analogamente: i costi della gestione manageriale dell'operazione comprensivi di oneri professionali e sistemazione esterna.

Ciò in corrispondenza al tipico andamento ad “S” della curva che pone in relazione con il trascorrere del tempo i costi parziali, più contenuti nella fase iniziale della costruzione (impianto di cantiere, scavi, fondazioni, strutture, ecc.) e progressivamente più alti in quelle successive.

Anche gli oneri di urbanizzazione e la quota di contributo di costruzione – in considerazione degli usuali tempi effettivi di corresponsione, per metà all'atto del rilascio del titolo edilizio con residuo parte a 6 mesi e parte ad 1 anno, nonché rispettivamente in corso d'opera ex art. 16 comma 3 DPR 380/2001 – vengono considerati anticipati di 9 mesi rispetto all'ultimazione dei lavori.

Quale tasso i degli oneri finanziari, dato che preferenzialmente gli operatori del settore si avvalgono del credito fondiario-edilizio, inferiore al costo effettivo del denaro nel credito ordinario (rif. Migliore tasso sui prestiti in conto corrente 7-7,50% in funzione delle finalità al giugno 2025, secondo gli Indici mensili Sole 24 Ore), si fa' riferimento ad un dato di mercato rappresentato dall'EURIRS (*Interest rate swap* – tasso di rendimento degli swap a copertura del rischio di interesse emessi dagli istituti di credito) a 10 anni mediamente

inferiore al 3% (2,59 al 9 giugno 2025, a 15 anni 2,75%, a 20 anni 2,78%, a 25 anni 2,73%, a 30 anni 2,69%) ormai adottato in alternativa all'EURIBOR (la cui media a giugno 2025 è intorno a 2), da incrementarsi di almeno 2% a titolo di spread legato al rischio dell'iniziativa (in funzione di tipologia dell'immobile e localizzazione) ed al *rating* dell'operatore + *fees* di tre tipi *upfront* per montare la pratica di finanziamento + arrangement + closing. Inoltre spese accessorie (+ 0,25% del capitale a titolo di imposta sostitutiva oltre alle spese di istruttoria, generalmente costituite da un fisso più una quota modesta, nell'ordine dell'1% del capitale, copertura rischio tassi, ecc.).

Interpolando in conformità alla prassi professionale di settore – tenuto conto delle caratteristiche tipiche di un promotore “ordinario” impegnato in operazioni di media o medio/grande entità, quale la fattispecie, il che all'attualità comporta che sia di qualità “prime” – si assume cautelativamente ai fini della presente stima un 5,0% annuo.

Il calcolo si esegue con la formula:

$C \times (q^n - 1)$ ove $q = 1 + i$ e C è il capitale.

Z_c (sul Costo di Costruzione), nonché su gestione manageriale dell'operazione ed oneri professionali, voci per le quali si può assumere una tempistica omogenea

Anticipo iniziale

$$\begin{aligned} & \text{€ } 0,20 \times 11.645.000,00 \times (1,05^2 - 1) = \\ & = 0,20 \times 11.645.000,00 \times 0,1025 = \quad \text{€ } 238.722,50 \end{aligned}$$

Stati d'avanzamento

$$\begin{aligned} & \text{€ } 0,80 \times 11.645.000,00 \times (1,05^{0,75} - 1) = \\ & = 0,80 \times 11.645.000,00 \times 0,0373 = \quad \text{€ } 347.486,80 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{-----} \\ & \text{€ } 586.209,30 \end{aligned}$$

Z_O (sugli oneri concessori e sovraccosti di opere e bonifica)

$$Z_0 = O \times (1,05^{0,75} - 1) = O \times 0,0373 =$$

$$= € 1.421.000,00 \times 0,0373 = \quad \quad \quad € \quad \mathbf{53.003,30}$$

da cui $Z = Z_c + Z_0$ diviene

$$Z = € 586.209,30 + € 53.003,30 = \quad \quad \quad € 639.212,60,$$

arr. € 639.000,00

D.1.6. Determinazione del margine operativo lordo attualizzato

Il Margine Operativo Lordo **MOL** attualizzato è definito dall'espressione:

$$\mathbf{MOL}_0 = V_0 - (C_0 + O_0 + Z_0),$$

D.1.6.1 Il saggio di attualizzazione

Nell'attuale contesto economico-finanziario il saggio di attualizzazione può essere espresso in modo da essere rapportato al costo medio ponderato WACC (*Weighted Average Cost of Capital*) di un capitale investito in un'operazione e da reintegrare: è, infatti, una media aritmetica ponderata del costo del capitale di credito e del costo del capitale proprio, dove i pesi sono dati dal rapporto tra capitale proprio e capitale di credito.

In particolare, si può scrivere che:

$$i = \text{C.M.P.C.} = i_{\text{CP}} \times \frac{\text{CP}}{\text{CP} + \text{CC}} + i_{\text{CC}} \times (1 - t) \times \frac{\text{CC}}{\text{CP} + \text{CC}} \quad \text{dove:}$$

i è il costo medio ponderato del capitale (C.M.P.C.);

i_{CP} è il costo del capitale proprio;

$i_{\text{CC}} \times (1 - t)$ è il costo del capitale di credito, che potrebbe essere assunto al netto dell'aliquota marginale gravante sull'azienda di riferimento (e corrispondente alla parte di interessi passivi fiscalmente deducibile);

$\text{CP}/(\text{CP} + \text{CC})$ e $\text{CC}/(\text{CP} + \text{CC})$ sono i pesi rappresentativi della struttura finanziaria "obiettivo": sono ottenuti stimando la struttura media di mercato del capitale proprio e del

capitale di credito (cioè tenendo conto dei livelli di leva finanziaria nel settore).

I) Costo del capitale proprio i_{cp}

Tutto ciò premesso, si richiama che la dottrina e la prassi individuano nel tasso l'articolazione di due componenti: un “free risk rate” FRR (letteralmente tasso di un impiego privo di rischio) ovvero il rendimento atteso da un investimento a rischio limitato come i titoli di Stato a largo mercato ed un “Equity Risk Premium” ERP ovvero quanto si richiede in più rispetto al FRR per compensare l'investimento, ritenuto più rischioso dei titoli di Stato – pari alla differenza tra il R_m (Rischio medio di mercato) ed il FRR. Detto ERP va rettificato per un fattore β , coefficiente di volatilità dei rendimenti ponderato su un campione di titoli quotati di imprese operanti nello stesso settore di appartenenza dell'azienda, nella fattispecie l'immobiliare.

Alla quantificazione così ottenuta va aggiunto il premio per il rischio specifico, secondo la formula

$$K = FRR + \beta (R_m - FRR) + \alpha$$

Con un Risk free rate – *tasso* R_f Rendistato-rendimento medio ponderato “Indice generale” (Cfr. All. 10 ter) dei Buoni del Tesoro poliennali (BTP) – a giugno 2025 2,997%, arr. 3,00% un *Recommended Eurozone Equity risk premium* (ERP premio per il rischio) raccomandato dall'Istituto Duff & Phelps (*rebranded as Kroll*) 2025 *reaffirmed in the range* 5,50 - 6% ed un β (*levered*) = 1,00 assumibile neutro nella prassi estimativa italiana, ancorchè per il settore immobiliare sia stato rilevato inferiore anche in misura consistente (es. nell'ordine di 0,5).

Per completezza di analisi, si richiama che una versione semplificata in uso corrente nel settore immobiliare riconosce un *build up approach* del “tasso di redditività o di rendimento” del capitale proprio investito così costruito:

“ $Y = \text{Tasso di sconto o di redditività o di rendimento}$ ”

$$= Y_1 + Y_2 + Y_3 + Y_4, \text{ ove}$$

$Y_1 = \text{Tasso di investimenti a rischio zero}$

Y_2 = Premio per il rischio imprenditoriale

Y_3 = Premio per la minor liquidità dell'investimento immobiliare

Y_4 = Premio per il maggior costo della gestione immobiliare”

Al tasso determinato per aziende medio-grandi va applicato un premio aggiuntivo α denominato “*size premium*” a fronte dei fattori di rischio intrinseci e di mercato cui sono esposti i flussi di cassa attesi dalla operazione.

In linea generale infatti il premio per il rischio tende ad aumentare al diminuire della dimensione dell'azienda sebbene non in modo lineare.

Si adotta a tal fine il *Portfolio Decreasing Size*, cioè il “*size premium*” (Premio per il rischio dimensionale applicato nel CAPM) indicato da Kroll per le Società europee suddivise in una scala 1-10 in funzione della dimensione: 0,20% - 1,10% - 1,90% - 1,70% - 2,20% - 3,00% - 3,40% - 4,80% - 5,20% - 8,70%.

In considerazione delle caratteristiche dell'operazione e della tipologia di società veicolo che in ipotesi ne condurrebbero la gestione, si assume il premio dimensionale per le “*micro-cap companies*” medio aritmetico fra quelli indicati da Kroll nel 3,22%.

Interpolando con l'indice premio dimensionale per le “*micro-cap companies*” - stimato da Ibbotson; 3,74%, arr. 3,75% - si ottiene arr. 3,48%.

Detta maggiorazione del tasso appare un valido parametro da utilizzare nel presupposto che – per quanto “rilevante” sia una operazione immobiliare relativamente al settore di appartenenza – in termini assoluti lo strumento finanziario “veicolo” del promotore è pur sempre dimensionalmente contenuto rispetto alle grandi aziende di riferimento.

Il risultato così ottenuto va incrementato opportunamente del 1% per tenere conto della relativa minore liquidità dell'investimento immobiliare, in termini concettualmente e quantitativamente analoghi alle modalità operative adottate nei confronti nei cosiddetti beni “immateriali”:

$$K = 3,00 + 6,00\% + 3,48\% + 1\% = 13,48, \text{ arr. } 13,50\%$$

II) Costo del capitale di credito $i_{CC} - t$

A proposito dell'espressione del WACC riportante il costo al netto dell'aliquota d'imposta, appare opportuno richiamare dall'approfondito "Investimento Immobiliare" di Hoesli-Morri ed. Hoepli Milano (Cfr. Frontespizio, All. 11) un passo pertinente al tema del "vantaggio fiscale procurato dall'indebitamento":

"Il tasso di attualizzazione (o di capitalizzazione), che di fatto è un WACC, varierà in una certa misura da un investitore all'altro:

- *la redditività operativa attesa non sarà la stessa per tutti gli investitori e dipenderà dalla loro stima del rischio relativa all'immobile;*
- *la modalità di finanziamento (rapporto di leva e costo del debito) è differente;*
- *inoltre, il WACC dovrebbe diminuire all'aumentare del livello di indebitamento nella misura in cui gli utili dell'investitore sono tassati. Possono anche esserci differenze per l'aliquota d'imposta degli investitori: in particolare, sul mercato ci saranno investitori esenti da imposta (es. fondi immobiliari italiani) che, pur avendo la stessa redditività attesa sul capitale proprio rispetto agli investitori soggetti a tassazione, considereranno dei flussi di cassa senza imposte più elevati per determinare il valore di un bene immobiliare, che quindi risulterà maggiore.*

La risposta al secondo interrogativo dovrebbe essere negativa a priori: non è la struttura di finanziamento di un immobile a determinarne il valore, ma le sue caratteristiche fisiche e di localizzazione (cioè i suoi flussi di cassa operativi)...

La conclusione dovrebbe valere su un mercato perfettamente liquido in cui l'informazione fosse perfetta, il che non succede nei mercati immobiliari. Si può dunque stimare la comparsa di differenze di prezzo relativamente ridotte, a un dato momento, anche a causa della limitatezza e dell'inefficienza del mercato, perché la domanda "marginale" per due immobili

identici può essere costituita in un caso da un investitore che finanzia l'acquisto senza ricorrere all'indebitamento, mentre nell'altro il finanziamento viene effettuato in parte tramite debito.

Questa breve riflessione porta a esaminare le ipotesi riguardanti la fiscalità e la struttura del finanziamento che il valutatore dovrebbe considerare per la stima del valore di un immobile. Nella prassi, per risolvere il problema della differenza di trattamento fiscale e di struttura finanziaria, nella valutazione finalizzata a determinare il valore di mercato, si ricorre all'utilizzo di grandezze economiche, redditi e flussi di cassa, al lordo di tali componenti (NOI e flusso di cassa operativo al lordo delle imposte); diversamente, nella valutazione finalizzata a determinare il valore di investimento si utilizzano flussi di cassa operativi (o spesso anche levered) utilizzando i valori riferiti a uno specifico soggetto (valore di investimento per uno specifico investitore).

Il valore stimato dovrebbe essere inferiore a quello che otterrebbe un investitore esente da imposta. Il prezzo di mercato dovrebbe stabilirsi tra questi due valori (investitore esente da imposte con alta capacità di indebitamento e investitore nella situazione opposta) in funzione delle caratteristiche e delle previsioni delle tipologie di investitori e quindi della loro presenza sul mercato.”

Sussistono quindi le condizioni per astenersi dal tenere conto del “risparmio fiscale per deducibilità interessi passivi” – anche per non entrare nel merito della sussistenza di eventuali limiti di deducibilità di detti interessi passivi – e per fare in definitiva riferimento al già citato dato cautelativo di mercato del tasso per finanziamenti ad operazioni di sviluppo immobiliare del 5,0%.

III) Calcolo di “i”

Per la determinazione dei pesi da attribuire rispettivamente al costo del capitale proprio e del capitale di credito si assume – con riferimento ad una struttura finanziaria tipica di aziende in

equilibrio coi conti – un voluto effetto “*leverage*” %, cioè un indebitamento pari ad una certa % del capitale proprio investito. La percentuale di “*equity*”, cioè di mezzi propri è salita negli ultimi anni, per le note vicende nel settore del credito e le connesse difficoltà di erogazione, rispetto a qualche tempo addietro quando era dominante l’effetto leva ed è oggi da assumere tipicamente in una operazione immobiliare pari al 40% / 60%, fino ad un 50% e 50% mezzi di terzi, salvo che per promotori “prime” per i quali 35%/65% (anche 30%/70%) appare praticabile.

In base a tali pesi relativi è possibile determinare “i” costo medio ponderato del capitale WACC:

$$i = 13,50\% \times \frac{35}{100} + 5,0\% \times \frac{65}{100} = 4,725\% + 3,25\% = 7,975\%, \text{ arr. 8.0.}$$

In correlazione il costo medio ponderato del capitale WACC – cui a rigore andrebbe sommato un fattore in grado di esprimere l’incremento percentuale annuo dei flussi, che lo distinguerebbe dall’ammontare del tasso di capitalizzazione - in presenza del pertinente saggio “g” di incremento pari a 0 è utilmente applicabile quale saggio di attualizzazione ai fini dell’anticipazione al giugno 2025 di tutti i singoli fattori di ricavo e di costo calcolati, che sono proiettati alla conclusione dei lavori di costruzione.

D.1.7 “U_p -Utile dell’imprenditore-promotore”

L’utile lordo (comprensivo degli oneri fiscali) costituisce tradizionalmente nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari “ordinarie” una quota prefissata dei ricavi da vendite, in pratica il valore del progetto di sviluppo immobiliare. Nel citato testo “Lo sviluppo immobiliare” del Somasca (Rif. Frontespizio, All. 5 ter) tale quota viene indicata, alla luce delle indicazioni provenienti storicamente dal settore, nell’ordine del 25% dei ricavi da vendita (Valore di mercato del costruito), ancorché vi venga espressamente precisato che la

possibilità del raggiungimento di tale “obiettivo” va verificata sia in sede preventiva che in corso d’opera nonché durante la campagna di vendite con analisi di sensitività (cioè analisi degli effetti conseguenti alla variazione di questo o quel parametro) via via più approfondite in relazione allo stato d’avanzamento dei lavori ed all’andamento delle attività di commercializzazione così da aggiornare con immediatezza il quadro degli effettivi flussi di cassa in entrata ed in uscita e conseguentemente dei risultati economici dell’operazione già conseguiti e/o potenziali.

Va in proposito rilevato che all’attualità viene riscontrata nel settore – dopo un periodo di erosione dei margini delle operazioni immobiliari negli anni 90 e la ripresa progressiva connessa alla dinamica del *trend* incrementale a partire dal 1999 per i primi anni 2000 – un’attenuazione per la sostanziale stabilità, fatte salve località tendenzialmente più attrattive del contesto nazionale, dei prezzi di vendita a fronte di un aumento dei costi sostanzialmente in linea con il tasso di inflazione.

Per rendere oggettive le determinazioni estimali in argomento occorre assimilare le metodologie in atto nel settore immobiliare a quelle proprie di una qualsiasi attività industriale.

Sotto tale profilo è incontestabile che la congrua redditività dell’operazione per il promotore immobiliare va in effetti calcolata in rapporto al capitale proprio investito, essendo sufficiente per il capitale di terzi la pura remunerazione del servizio del debito: di detto ultimo fattore, nel presupposto di un impiego di capitale proprio limitato all’acquisto dell’area/edificio da trasformare, si tiene conto computando gli interessi passivi su costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione al tasso “ordinario” medio per il settore immobiliare.

Detto utile del promotore U_P – dovendo risultare pagante, in relazione alle attese di redditività, in termini tali da giustificare l’investimento – va commisurato ad un tasso sufficientemente remunerativo del capitale proprio investito, che nella fattispecie può

identificarsi nel prezzo d'acquisto dell'area (incognito) che si presuppone erogato all'avvio (tempo $t_0 = 0$) oltre che del rischio d'impresa per ciascuno degli n anni dell'operazione.

L'analisi delle tipologie di rischio viene condotta con riguardo alle varie tipologie di prodotto edilizio da insediare.

Rischio di mercato

Nell'ipotesi che i prezzi di vendita siano sempre in linea con il mercato, tale rischio è inversamente proporzionale alla possibilità di intercettare condizioni di mercato favorevoli nel momento in cui il prodotto viene commercializzato.

Il rischio è massimo se il prodotto viene immesso sul mercato in condizioni previste di basso assorbimento ed elevata concorrenza.

Per valutare questa componente di rischio è necessario tener conto delle previsioni su andamento di curve di assorbimento, tempi di commercializzazione dell'intervento e concorrenza.

È la componente che maggiormente influenza il valore finale in quanto, oltre ad avere un suo importante peso specifico, presuppone la identificazione di previsioni sull'andamento futuro delle curve di assorbimento e sulla presenza e forza della concorrenza.

Nel caso specifico – ferma restando l'opportunità di ricorso a tali strumenti - è riconoscibile un rischio relativamente contenuto in quanto si tratta di immobili a destinazione prevalentemente residenziale da realizzarsi in quantità diluita nel tempo e qualità appropriata al contesto di inserimento, per il quale si esalta il ruolo e la capacità del promotore di intercettare (anche riguardo la componente commerciale) il target di clientela potenziale dell'operazione.

Con riferimento ai realizzandi edifici di tipologia produttiva si richiama che - come noto, a fronte della presenza di invenduto/non locato - si pone la connessa esigenza di prezzi di vendita/canoni di locazione tendenzialmente competitivi con forme di incentivazione varia

quali abbuoni e/o riduzioni significative soprattutto in fase di *start-up* e/o di lavori di adattamento alle specifiche esigenze dei *tenants*.

Rischio dimensione/frazionamento

Si tratta di un rischio proporzionale all'ampiezza dell'iniziativa, nonché alla possibilità di commercializzare frazionatamente quanto realizzato, in funzione della tipologia.

Le indicazioni per valutare questa componente di rischio derivano dall'analisi delle caratteristiche progettuali.

Nella fattispecie la consistenza complessiva dell'intervento appare rilevante nell'ambito cittadino, il che comporta una tempistica di realizzazione correlata con le possibilità effettive di assorbimento nel mercato locale.

Rischio location in funzione delle destinazioni d'uso (residenziale/produttivo/commerciale)

Indipendentemente dall'andamento congiunturale del mercato immobiliare, questa componente di rischio tiene conto dell'appetibilità, in funzione della destinazione d'uso e della fascia di mercato, dell'ubicazione all'interno del tessuto cittadino.

Le indicazioni per valutare questa componente di rischio derivano dalla conoscenza delle caratteristiche strutturali del mercato immobiliare bergamasco e in particolare della località e zona di riferimento.

Il rischio è da ritenersi, sotto tale profilo, piuttosto basso per il residenziale considerando l'inserimento ubicazionale del complesso immobiliare e contenibile per il produttivo in virtù del cronoprogramma di sviluppo pluriennale.

Rischio variazione costi realizzativi

È una componente di rischio che tiene conto di due fattori che possono causare una significativa alterazione dei costi previsti.

Tali fattori sono individuabili in: 1) complessità costruttivo/tecnologica, 2) tempo.

Il rischio è massimo per iniziative complesse, la cui realizzazione sia prevista lontana nel tempo: nella fattispecie si può definire, fatti salvi eventuali sovraccosti per fare fronte ad eventuali esigenze speciali dei potenziali utilizzatori del produttivo, piuttosto contenuto sotto il profilo della complessità – in quanto compensata dalla profondità ed adeguatezza degli studi preparatori dell'intervento - ed invece suscettibile dell'incidenza degli effetti potenzialmente comportati dal programmato sviluppo pluriennale.

Rischio urbanistico

Nella fattispecie, in condizioni “ordinarie”, il rischio dovrebbe essere inesistente, non sussistendo – alla luce delle NTA del PGT - elementi di incertezza sull'ottenimento del/i titolo/i edilizio/i necessario/i.

Le cinque componenti di rischio evidenziate non hanno, in condizioni “ordinarie”, lo stesso peso relativo. In un opportuno modello matematico (da testarsi in ipotesi adeguatamente su operazioni immobiliari comparabili, nella misura in cui disponibili) che permetta di trasformare variabili di carattere qualitativo in numeri, i cinque rischi verrebbero sostanzialmente suddivisi in tre gruppi:

1. componenti ad elevato impatto sul rischio specifico;
2. componenti a medio impatto sul rischio specifico;
3. componenti a medio-basso impatto sul rischio specifico.

Al primo gruppo appartengono il rischio urbanistico e quello di mercato. Al secondo il rischio variazione costi, al terzo il rischio dimensione/frazionamento e location.

In proposito va tenuto conto che, alla luce delle analisi svolte e delle esperienze risultanti, al 2025 la remunerazione attesa, comprensiva delle componenti free risk (rischio nullo) e inflazione, dall'equity per un'iniziativa immobiliare da intraprendersi viene usualmente computata a partire dal 8% per le operazioni di piena tranquillità fino ad arrivare al 30% per quelle a rischio molto elevato. Si è pertanto ritenuto opportuno individuare – sussistendo un

presumibile bacino di utenza non solo locale potenzialmente interessata – in una percentuale intermedia del 15% il livello di componente di rischio di business (conglobante anche il “risk free rate” il cui livello attuale è più elevato che in tempi recenti) per questa specifica operazione di sviluppo immobiliare.

Le problematiche da affrontare per rendere fattibile l’operazione di trasformazione in argomento trovano compenso in un premio al rischio specifico di business, come sopra definito, del 15% che dovrebbe costituire un incentivo sufficiente ad indurre il promotore a dispiegare le proprie energie imprenditoriali ed a rischiare il capitale in un progetto immobiliare – comportante la gestione di un intervento edilizio mediamente complesso – in luogo di impiegarlo in investimenti alternativi di liquidità più immediata.

Detto “tasso di redditività o di rendimento” è da computarsi per l’intera durata dell’operazione sul solo capitale proprio investito.

A puro titolo informativo si richiama dal testo Estimo Civile, Vol. II del Trattato di uno dei più autorevoli esponenti accademici dell’estimo italiano, Marcello Orefice, Utet, 1^a Ed. it. (Rif., All. 5 bis): “..... a meno di casi eccezionali, il tasso annuo di profitto complessivo sperato non viene di solito accettato dall’imprenditore ordinario se inferiore al corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati investimenti di normale riposo (compresi tra il 12% ed il 16%). Ed è appunto entro tali limiti che andrà a nostro giudizio stabilita la percentuale del profitto *ordinario* in condizioni, si ripete, non eccezionali ed in assenza di rischi notevolmente elevati.” Al riguardo corre l’obbligo di osservare che il testo citato risale ad un anno (1995) nel quale il saggio di rendimento dei BTP era del 11,936%, cioè in pratica superiore a quello corrente al 2025 di svariati punti percentuali, il che rende il 15,0% adottato nei conteggi ai fini della presente verifica un saggio di fruttuosità del capitale investito sufficientemente remunerativo per un operatore immobiliare in funzione del livello di rischio della specifica operazione.

Richiamate le precedenti considerazioni si procede all'accumulazione alla data di riferimento della stima, al rilevato saggio i del 8,0%, delle annualità di utile lordo del promotore immobiliare, quantificate nel 15% annuo, supposte posticipate. Ciò nel presupposto che in una operazione ordinaria, cioè nelle condizioni di "ordinarietà" prescritte dalla dottrina e prassi applicativa estimale – l'utile venga a configurarsi progressivamente, in concomitanza con il progressivo maturare dei ricavi e quindi a partire dall'avvio delle vendite e/o locazioni (inizio della costruzione) fino al termine delle fasi di costruzione e commercializzazione con la eventuale sottoscrizione degli ultimi rogiti (ovvero contratti di locazione) e le connesse erogazioni a saldo. Nella fattispecie di mantenimento nel patrimonio del promotore e relativa gestione (condizione non "ordinaria") tale situazione verrebbe a risultare configurata in corrispondenza del progressivo perfezionamento dei contratti di locazione ed avvio delle riscossioni dei rispettivi canoni.

Quanto sopra, senza che da tale schematizzazione derivino effetti apprezzabili sull'attendibilità del risultato e con il beneficio di poter delineare correttamente il profilo di redditività finanziaria dell'operazione ai fini esclusivi della determinazione del valore dell'area fabbricabile/immobile da trasformare.

$$\text{Si ha: } U_p = (0,15 V_t) \cdot \frac{q^n - 1}{i q^n} = 0,15 V_t \cdot \frac{1,080^3 - 1}{0,080 \times 1,08^3}$$

$$= 0,15 \times V_t \times 2,5770 = 0,38655 \times V_t$$

D.1.8 Procedimento di attualizzazione

Il procedimento d'anticipazione a giugno 2025 al saggio del 8,0% riguarda i ricavi ed i costi, compresi gli oneri finanziari maturati fino alla data d'ultimazione dei lavori di costruzione alla quale si sono assunti concentrati i ricavi da vendite. Vi andrebbero assoggettati anche gli oneri finanziari gravanti sul fattore area a decorrere dalla data dell'acquisto e della connessa

corresponsione del prezzo e dei costi accessori tipici, data che si considera coincidente con quella di riferimento della presente stima (30 giugno 2025).

Ipotizzando un impiego di capitale proprio limitato al prezzo di acquisto dell'area (pari al Valore V_t incognito) oltre ai costi accessori tecnico-legali e fiscali ed assumendo la costruzione finanziata con capitale di prestito, gli oneri O_A consisterebbero nella mancata remunerazione dell'investimento fino al completamento della fase di progressiva commercializzazione.

Potrebbe essere congruo utilizzare a tal fine il saggio di rendimento r attuale di un investimento comparabile in termini di profili di rischio, cioè tale da "offrire lo stesso premio per il rischio ed il medesimo costo-opportunità" – come enunciato in "La valutazione immobiliare", Ed. EGEA, MI, pag. 187 (Cfr. Frontespizio, All. 11 bis) – per l'intero periodo base di riferimento di 24 mesi.

Ciò – come enunciato dal Prof. Guatri in "Trattato sulla Valutazione delle Aziende" (Rif. All. 5) - secondo "il punto di vista dell'investitore il quale giudicherà conveniente un certo tasso di rendimento finché – a parità di rischi – non abbia la possibilità di trovare un investimento più redditizio".

In anni non lontani si aveva, secondo la dottrina aziendalistica più accreditata - per tutti Guatri, La Valutazione delle aziende, Ed. EGEA pagg. 77-82 (Cfr. Frontespizio, All. 11 ter) - che, per investimenti di tipo immobiliare "secondo l'esperienza italiana ed europea, tassi di reddito giudicati normali, al netto dell'inflazione (cioè applicati a misure non inflazionate di sovraredditi attesi) sono spesso dal 5% al 6%".

Come noto, prima del rialzo dei prezzi del biennio 1999-2000 e seguenti, con una inflazione tendenziale corrente dell'ordine del 2% annuo, gli investitori istituzionali attendevano in linea di principio saggi di redditività lorda del 7 – 8% ed oltre, quale condizione per prendere in esame l'ipotesi di investimento ai fini dell'eventuale decisione d'acquisto.

Tali aspettative non riguardavano il residenziale, ma le tipologie terziarie, ad ufficio e commerciali.

Si può citare in proposito il testo specializzato “I fondi di investimento immobiliare” di Breglia – Catella, Ed. Il Sole 24 Ore (Cfr. Frontespizio, All. 11 quater) che riporta i seguenti “Rendimenti immobiliari attesi” dagli investitori istituzionali:

Uffici:	Rendimento %
-centrali	6 - 7
-periferici	7,5 - 8
Commerciale	8 - 8,5
Logistico	9 - 10
Residenziale	5 - 5,5.

Detti saggi, in presenza del trend incrementale della prima metà del decorso decennio, hanno incominciato a diminuire e le aspettative degli operatori si sono allineate su livelli anche decisamente più contenuti soprattutto per immobili con localizzazione e caratteristiche di pregio (es. uffici in zone centrali).

A partire dalla seconda metà del 2007, con la generale fase di stagnazione dei mercati, incluso l'immobiliare, i tassi hanno ricominciato – con andamento discontinuo – a salire ed al giugno 2025 – alla luce del *range* di congruità definito dalla dottrina e dalla pratica professionale, anche tenuto conto di saggi tendenziali di inflazione estremamente contenuti – può farsi riferimento ai saggi mediamente attesi di redditività lordi ordinari effettivi di equo ritorno dell'investimento il 4,5% per i cespiti residenziali, il 5,0-5,5% per gli uffici centrali e 7,0% per i periferici, il 7,5% per il commerciale e assimilato.

Con riferimento al 30 giugno 2025, sulla base delle rilevazioni precedenti si adotta in definitiva – alla luce del *range* di congruità definito dalla dottrina e dalla pratica professionale - un saggio di redditività atteso, al netto dei *capital gains*, interpolato ponderalmente del

6,0%/annuo. Ne deriva, esprimendo in funzione del V_t incognito:

$$O_A = V_t \cdot (q^n - 1), \text{ ove } q = 1 + r = 1,06 \text{ ed } n = 3$$

$$O_A = V_t \cdot (1,1910 - 1) = V_t \cdot 0,1910.$$

E' appena il caso di annotare che per lo sviluppo dei conteggi è preferibile lavorare su importi unitari, motivo per cui si procede ad una commisurazione dei parametri unitari per ciascuna di dette voci riferiti al mq. di Slp..

$$-V = € 21.796.000,00/mq. 5.750 = €/mq. 3.790,61, \text{ arr. } 3.791$$

$$-C = € 11.645.000/mq. 5.750 = €/mq. 2.025,22, \text{ arr. } €/mq. 2.025 \text{ (20\% } 405,00 \text{ } 80\% \text{ } 1.620,00)$$

$$-O = € 1.421.000/mq. 5.750 = €/mq. 247$$

$$-Of = € 639.000/mq. 5.750 = €/mq. 111,13, \text{ arr. } €/mq. 111,00$$

Attualizzando al saggio $i = 8,0\% = 0,08$ il fattore di costo precedentemente definito, si ha:

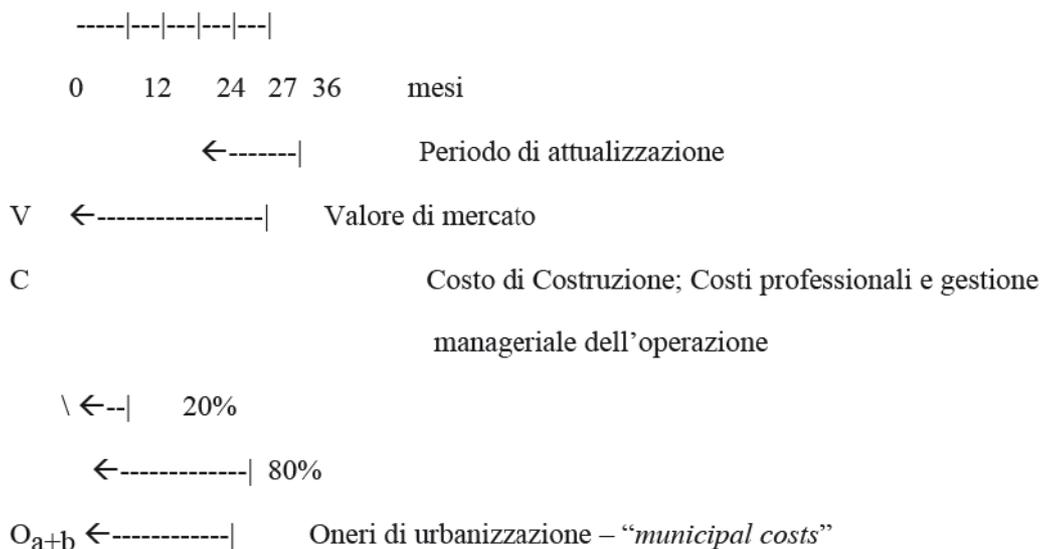
1

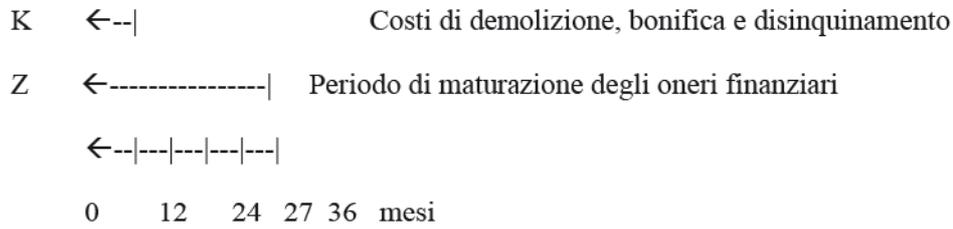
$$O_{A_0} = V_t \cdot 0,1910 \cdot \frac{1}{q'^n} \text{ e, per } q' = 1 + i = 1,08 \text{ e } n = 3,$$

q'^n

$$O_{A_0} = V_t \cdot 0,1910 \cdot 0,79383 = V_t \cdot 0,15162.$$

Determinazione del Margine Operativo Lordo attualizzato





E' appena il caso di rimarcare che l'applicazione del procedimento di attualizzazione si rende, ad avviso dello scrivente, indispensabile in quanto il quesito estimale riguarda il Valore di trasformazione alla data di riferimento, giugno 2025, in cui l'area con edifici preesistenti è assunta non trasformata e non il valore, alla futura data d'ultimazione dei lavori, delle porzioni d'immobili finiti che un promotore potrebbe cedere in permuta in allora a corrispettivo dell'area acquistata al momento 0 dell'operazione, corrispondente al valore dell'incidenza d'area incorporata nei fabbricati ultimati.

Lo scrivente perito ha perciò proceduto, in coerenza con i principi della Scienza economica nonché dell'Estimo, all'espletamento dell'incarico tenendo nel debito conto l'effetto del combinarsi dei principi di *valore finanziario del tempo* (necessario per la conclusione dell'operazione di trasformazione) e di *costo opportunità* ai fini della stima del richiesto valore dell'area con edifici soprastanti al momento 0 nel quale non è ancora trasformata.

Seguendo il procedimento di attualizzazione dei fattori di costo F; con n = 1 per (0,2 C + K); n = 2,25 per 0,8 C e per O; n = 3 per Z e per V, si opera così:

-Costi attualizzati

$$F_0 = F \times \frac{1}{q^n} = F \times \frac{1}{1,08^n} \text{ ove } r = 0,08, q = 1 + r = 1,08$$

per 0,8 x C e per O $F_0 = F \times \frac{1}{1,1891} = F \times 0,84097$

per Z e per V $F_0 = F \times 0,79383$;

per $(0,2 C + K) F_0 = F \times 1/q = F \times 1/1,08 = F \times 0,92593$, da cui

- **Costi di costruzione attualizzati C_0**

$\text{€ } 405 \times 0,92593 = \text{€ } 375,00 +$

$\text{€ } 1.620 \times 0,84097 = \text{€ } 1.362,37 =$

Tot. $\text{€ } 1.737,37$, arr. $\text{€ } 1.737,00$.

-**Oneri edilizi e di urbanizzazione attualizzati**

$O_0 = \text{€ } 247,00 \times 0,84097 = \text{€ } 207,72$, arr. **208,00**.

-**Oneri finanziari attualizzati**

$Z_0 = \text{€ } 111,00 \times 0,79383 = \text{€ } 88,12$, arr. **88,00**.

Richiamate le considerazioni dei punti precedenti, si procede come segue:

-**Ricavi netti di vendita attualizzati $V_0 = V \cdot 0,79383$**

$V_0 = \text{€ } 3.791,00 \quad 3.791,00 \times 0,79383 = \text{€ } 3.009,41$, arr. **3.009**

-**Margine Operativo Lordo attualizzato (in 000)**

$MOL_0 = \text{€ } 3.009 - (1.737 + 208 + 88) = \text{€ } (3.009 - 2033) = \text{€ } 976$

laddove gli importi di MOL_0 sono comprensivi dell'utile del promotore attualizzato U_{P_0} e degli oneri finanziari (mancato reddito sul capitale investito) sull'area O_{A_0} .

Richiamato che:

$V_t = MOL_0 - U_{P_0} - O_{A_0}$,

se ne ricava il **Valore di trasformazione dell'area V_t**

$V_t = MOL_0 - 0,3865 V_t - 0,1516 V_t$

MOL_0

da cui $V_t = \text{-----}$.

1,5381

976

$V_t = \text{-----} = \text{€ } 634,55, \text{ arr. € } 635,00/\text{mq. S.I.p.}$

1,5381

In linea di principio l'ammontare risultante dall'applicazione del criterio del Valore di Trasformazione è al lordo della voce "oneri tecnico legali per l'acquisizione dell'area", cioè degli oneri fiscali e notarili connessi all'acquisizione.

-In tali condizioni, essendo nella fattispecie i terreni intestati a società, sussiste l'onere per I.V.A. ed in tal caso trattasi di un costo recuperabile da parte del promotore a tranches dalle vendite o dai canoni di locazione mentre l'imposta di registro, qualora il terreno fosse intestato a persone fisiche, non sarebbe recuperabile.

-gli oneri di mediazione, secondo le rilevazioni del Somasca usualmente ammonterebbero dal 1 al 4% del prezzo e sarebbero da corrispondere al cosiddetto "segnalatore" in una o due soluzioni tra preliminare ed atto pubblico d'acquisto e comunque non oltre 6 mesi dal rogito, nella fattispecie piuttosto configurabili come oneri professionali delle consulenze tecnico-economiche, urbanistiche, contrattuali, fiscali e legali che ordinariamente vanno dal 0,25% al 1% del prezzo d'acquisto e che si assumono nella misura intermedia dello 0,5%.

A parte sono poi gli oneri notarili e/o di passaggio quote, in sintesi dell'ordine del 2%, con un risultante ammontare degli oneri accessori sull'area del 2,5%: anche nella considerazione della programmata alienazione con procedura di evidenza pubblica nella fattispecie peraltro si assumerebbe si ravvisa di ridurre ulteriormente l'incidenza complessiva al 1%.

Occorrerebbe poi tenere conto degli effetti della gestione dell'I.V.A., una voce in realtà tutt'altro che ininfluenza sul bilancio economico di un'operazione, in quanto il momento dell'erogazione non coincide di regola con quello del recupero, che è generalmente sfalsato così da generare oneri finanziari: tale effetto è peraltro attenuato, in particolare nel caso degli immobili residenziali, nell'attuale momento di mercato nel quale avviene il recupero

dell'I.V.A. dalle varie fatture emesse per le vendite cosiddette "su carta" o in cantiere, così che può in definitiva limitarsi la commisurazione dell'incidenza complessiva dei costi accessori nel 1% del Valore incognito dell'area A (0,01 A) di cui operare la deduzione per ottenere il valore di mercato netto dell'area, nel presupposto realistico che il recupero dell'Iva sia differito all'atto delle vendite delle consistenze realizzate nella trasformazione.

Si effettuano i conteggi per il citato saggio degli interessi passivi del 5% (con $r = 0,05$, $q = 1,05$; $n = 3$)

- Montante composto dell'immobilizzo costi tecnico legali

$$I = 0,01 A \cdot q^n = 0,01 A (1 + 0,05)^3 = 0,01 A \cdot 1,1576 = 0,0158 A$$

- Accumulazione finale di annualità costanti posticipate di interessi passivi sull'IVA per l'acquisto dell'area

$$O_f = 0,05 \times 0,22 A \cdot (q^n - 1) / r = 0,0110 A \cdot 3,1520 = 0,0347 A.$$

Entrambi detti importi vanno attualizzati al saggio (r') adottato del 8% annuo.

Conseguentemente:

$$I_0 = 0,0158 A \times 1/q'^n \text{ ove } q' = 1,08, n = 3$$

$$= 0,0158 A \times 0,7938 = 0,0125 A$$

$$O_f = 0,0347 A \times 0,79383 = 0,0275 A,$$

da cui:

$$V_t = A (1 + 0,0125 + 0,0275) = \mathbf{1,04 A};$$

$$A = V_t / 1,04 = 635/1,04 = \mathbf{\text{€ } 610,58, \text{ arr. } 611,00/\text{mq. S.l.p.}}$$

Tale commisurazione è valida per **il Valore dell'incidenza d'Area del "Fabbricato A" - residenza libera** che venga costruito nel primo step triennale di un realistico programma di realizzazione del complesso comportante una capacità di assorbimento del tessuto urbano di circa 50 alloggi pari al 5% delle transazioni che si verificano annualmente su Bergamo e

perciò necessariamente da scaglionarsi nel tempo; analogamente per ognuno degli altri eventuali alla rispettiva data di avvio dei lavori di costruzione.

E' pacifico che, a parità di quotazioni in applicazione del principio di permanenza delle condizioni, per il valore ad oggi delle ulteriori potenzialità edificatorie residenziali detto ammontare debba essere attualizzato di periodi triennali incrementali in corrispondenza della dilazione della rispettiva data di avvio dei lavori di costruzione, a mezzo del coefficiente $F_0 = F \times 0,79383$, ottenendosi conseguentemente valori unitari progressivamente ridotti:

Incidenza d'area di un

- **Fabbricato B** residenza libera con avvio lavori a 3 anni dalla data della stima

$$€ 0,79383 \times 611,00/\text{mq. S.l.p.} =$$

$$€ 485,03/\text{mq. S.l.p.}, \text{ arr. } € 485/\text{mq. S.l.p.}$$

- **Fabbricato C** residenza libera avvio a 6 anni € 0,79383 x € 485,00/mq. S.l.p.=

$$€ 385,01/\text{mq. S.l.p.}, \text{ arr. } € 385/\text{mq. S.l.p.}$$

- **Fabbricato D** residenza libera avvio a 9 anni € 0,79383 x 385,00/mq. S.l.p. =

$$€ 305,62/\text{mq. S.l.p.}, \text{ arr. } € 306/\text{mq. S.l.p.}$$

A mero titolo di completezza di analisi se ne desume che, qualora in analogia al Masterplan 2023, venissero realizzate n. 4 palazzine di edilizia residenziale libera, ciascuna per 5.000 mq. di Sl(p) ciascuna a cadenza triennale, **il valore medio dell'Incidenza d'area risulterebbe in definitiva**

$$A_t = € (611+485+385+306)/4 \text{ mq. S.l.p.} =$$

$$A_t = € 446,8/\text{mq. S.l.p.}, \text{ arr. } € 447/\text{mq. Sl(p)}.$$

Nel presupposto che la scelta attiene alla autonoma organizzazione imprenditoriale del *developer*-promotore in funzione delle condizioni realistiche di mercato, ad oggi solo presumibili, tenendo anche conto della possibilità che la consistenza complessiva di mq. Sl(p) 10.000+1.500 "commerciale di vicinato" venga articolata diversamente lungo il periodo di

sviluppo dell'operazione, ai fini del procedimento della trasformazione si assume nei conteggi la media generale di incidenza d'area € 447/mq. SI(p). Rispetto al Masterplan 2023, al fine di attenersi alle prescrizioni della Direttiva Strategica di Rigenerazione e tenuto conto di una certa saturazione del mercato residenziale, se ne riduce la consistenza a solo 2 delle palazzine: qualora fossero la "B" e "C" in costruzione dopo i primi 3 e rispettivamente 6 anni il valore medio dell'Incidenza d'area risulterebbe

$$A = € (485 + 385) / 2 = 870:2 = € 435/mq. SI(p).$$

In definitiva nel presupposto di un Indice 0,6 SI(p)/ST si avrebbe un valore unitario "virtuale" €/mq. di ST 292,8 al primo step triennale e medio effettivo per le due palazzine (2^a e 3^a) 208,6. Allo stato in cui è oggi lo sviluppo del procedimento urbanistico-abilitativo - il cui avvio operativo comporta, fra l'altro, il completo espletamento della procedura di evidenza pubblica per la alienazione della proprietà DVM nel compendio ex Reggiani - cautelativamente è riconoscibile l'esigenza di almeno un ulteriore anno rispetto ai "mesi 12" che sono stati assunti per il conseguimento della situazione di "area pronta per l'edificazione" per detta proprietà DVM. Nel presupposto peraltro che, come riferito, l'entità di oneri e la tipologia e consistenza di opere computate proquota nei conteggi a carico dell'intervento isolato attiene un quadro di "impegni" importanti - che non è verosimile venga confermato anche per il prospettato insediamento prevalente di un Polo produttivo – si ravvisano i presupposti per confermare le sopra indicate quotazioni risultanti per l'area/compendio a destinazione residenziale nello stato "as is".

In tal senso ad es. nel "Business Plan" di AGS Spa del 2022 (Rif. All. 9 ter) alle aree "Reggiani Tessile" era attribuito, sulla base di una potenzialità di destinazione per oltre il 60% della SL a residenziale, un "costo di acquisto" unitario di €/mq 330 per mq. di ST: un dato marcatamente eccedente il risultato dall'applicazione del criterio del Valore di Trasformazione sviluppato appunto per la tipologia residenziale in una operazione

immobiliare di “ordinaria” consistenza compatibile con le possibilità di assorbimento nel mercato locale.

Con rinvio ad ulteriore disamina, lo scrivente si limita qui ad anticipare motivate critiche nel merito della metodologia adottata dallo Schema di “Business Plan” di AGS Spa ove è tutto computato allo stesso momento di effettuazione della stima e non si tiene quindi alcun conto del valore finanziario del tempo, come evidenziato dalla circostanza di ricavi tutti realizzati al momento attuale di stesura del computo.

E’ pur vero che ciò avviene anche sul versante dei costi ed oneri, ma - quand’anche si procedesse all’ineludibile splittamento nel corso degli anni di complessiva durata effettiva, una quindicina, di un’operazione del genere da 500 appartamenti in rapporto alle dimensioni del mercato locale di assorbimento - stante la marcata preponderanza dei ricavi, il tutto si tradurrebbe in una sopravvalutazione importante del “costo di acquisto” (cioè del “valore”) dell’area largamente eccedente anche il parametro costituito dai citati “Valori di monetizzazione” e dell’“utile operativo”.

D.2 IMMOBILI DI TIPOLOGIA COMMERCIALE

Valore dell’incidenza d’area per una S.l.p. a destinazione commerciale – media struttura di vendita mq. 4.000 edificabile stimato con il criterio di trasformazione

Si procede a considerare la S.l.p. a destinazione commerciale – media struttura di vendita mq. 4.000 – la cui realizzazione è opportuno avanzi contestualmente a quella del residenziale che ne dovrebbe essere servito, così come operato per gli “esercizi di vicinato” mq. 750, sviluppati frazionatamente in congiunzione ai fabbricati abitativi nel cui ambito rispettivamente ricadono.

Nell’ambito del cosiddetto procedimento analitico di stima dei fabbricati urbani la stima analitica o indiretta del valore di mercato di un bene economico si elabora attraverso l’attuazione della sua redditività R futura, ordinaria e prevedibile per "n" anni che può essere

lorda ovvero netta, con un saggio di sconto o capitalizzazione "r" (rispettivamente lordo o netto) indicato dal mercato desunto dall'analisi economica.

I diversi dati elementari R, r ed n, opportunamente elaborati attraverso le formulazioni proposte dalla matematica finanziaria (valore attuale della rendita annua posticipata di durata pari ad n anni), consentono la determinazione del valore V.

Nel caso in esame, considerando n = (infinito), si avrà:

$$V=R/r$$

Per il saggio di "capitalizzazione r" è necessario procedere ad una accurata analisi delle potenzialità reddituali dell'immobile a quella data realizzando.

D.2.1 Il saggio di capitalizzazione

Per la valutazione del reddito ritraibile dagli investimenti immobiliari a ciò finalizzati (tradizionalmente uffici, immobili commerciali e industriali, ma di recente, a fronte dei mutamenti intervenuti nella normativa, anche abitazioni) in presenza di una disponibilità di informazioni circa i redditi ordinariamente prodotti dall'immobile in oggetto di valutazione, ovvero ritraibili per comparazione da proprietà simili (sia al tempo della stima sia prospetticamente in futuro) nonché circa i tassi di capitalizzazione attesi dagli investitori è ormai consolidata nei mercati anglosassoni (che privilegiano i metodi di valutazione legati al reddito) come in quelli tradizionalmente orientati verso i criteri valutativi patrimoniali (come l'Italia) l'adozione della formula internazionalmente nota:

$$V = \frac{R}{r}$$

ove V è il valore del bene (talvolta viene riportato P, prezzo-price ricavabile in una compravendita).

Tale formula si correla con quella adottata nell'ambito del cosiddetto procedimento analitico di stima dei fabbricati urbani.

I diversi ed eterogenei dati elementari R , r ed n , opportunamente elaborati attraverso le formulazioni proposte dalla matematica finanziaria (valore attuale della rendita annua posticipata di durata pari ad n anni) consentono anche la determinazione del valore V .

Ponendo $q = 1 + i$, ove i è il tasso di attualizzazione, si ottiene:

$$R \cdot q^n - 1$$

$V = \frac{R \cdot q^n - 1}{q^n \cdot i}$ e, per $n \rightarrow \infty$, è appunto $V = R / r$, ove r è il tasso di capitalizzazione.

$$q^n \cdot i$$

a) I saggi di capitalizzazione espressi dal mercato

Il saggio è sovente indicato direttamente dal mercato attraverso la comparazione con il rapporto tra i redditi "R" ed i prezzi "P" di beni analoghi.

Questi dati elementari non devono però essere utilizzati per determinare una eventuale media

$$r_1 + r_2 + \dots + r_n$$

dei saggi -----, bensì un ben più indicativo

n

$$R_1 + R_2 + \dots + R_n$$

"saggio medio" -----.

$$P_1 + P_2 + \dots + P_n$$

Ovviamente se si può formulare la scala dei saggi noti e quindi inserire il bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta maggiori analogie, si determina il saggio più coerente con quanto la metodologia estimativa insegna.

Un panorama esteso di elementi di riscontro viene fornito dalle ricorrenti analisi di importanti indicatori di mercato, delle quali le più recenti vengono riportate nel paragrafo C.2 Ricerca di mercato e che individuano gli andamenti degli immobili aventi caratteristiche "ordinarie".

Rispetto ai parametri che corrispondono a dette condizioni usualmente si apportano tutte le deduzioni e/o correzioni che consentano di definire lo specifico profilo di redditività.

b) Analisi economica dei saggi d'investimento

La più qualificata dottrina estimologica ha dimostrato che il saggio dell'investimento immobiliare urbano può variare entro limiti e che il saggio minimo e massimo sono determinati da un certo numero di "influenze ascendenti o discendenti" che agiscono, ciascuna con segno positivo (ascendenti) o negativo (discendenti), sul saggio medio.

Attribuendo un certo peso a ciascuna delle influenze che l'esperienza del mercato genericamente indica, e riportando l'elencazione di dette influenze, si dovrebbe verificare per ogni caso specifico di stima l'esistenza di quelle tra le dette influenze che si riscontrano relativamente ai redditi, al mercato e al bene oggetto di stima.

Per i capitali immobiliari urbani, per i quali è possibile prevedere un reddito netto futuro e continuativo dispiegabile per un tempo tendente all'infinito, si potrebbe quindi considerare un certo numero di specifiche "influenze" sul saggio di capitalizzazione, che vanno considerate approssimate, dovendo essere integrate dalle oggettive ancorché contingenti indicazioni di mercato.

Inoltre esse riguardano tutte quelle circostanze non considerate nella determinazione dei redditi ordinari futuri, medi e continuativi, o comunque riflettentesi sia sui redditi che sul saggio.

La teoria che giustifica l'interesse come "premio del rischio" interviene direttamente nella formazione del saggio di capitalizzazione sul mercato e nella sua determinazione estimativa attraverso la constatabile proporzionalità diretta tra saggio e rischio.

Considerando che l'investimento immobiliare urbano (case di abitazione, uffici e studi commerciali, negozi o botteghe, alberghi, ville, edifici a destinazione particolare o speciale, medie strutture di vendita, immobili produttivi, ecc.) non presenta rischi tecnici dei redditi, le

influenze sul saggio di capitalizzazione si manifestano in dipendenza dei rischi economici dei redditi e dei rischi tecnici ed economici dei capitali.

Un'accurata e razionale ponderazione di tali influenze nelle specifiche casistiche dovrebbe portare secondo la dottrina estimologica (di derivazione tecnica) più autorevole, all'apprezzamento del **saggio congruo**: così, secondo Forte e De Rossi in "Principi di Economia ed Estimo" - Ed. Etas Kompass (Rif. All. 5 quater), si dovrebbe partire da un saggio medio del 4% e pervenire, attraverso aumenti e/o detrazioni ad un saggio variabile ordinariamente **tra un minimo del 2% ed un massimo del 6%**.

Si ha poi, secondo la dottrina aziendalistica più accreditata (per tutti Guatri, La Valutazione delle aziende, Ed. EGEA pagg. 77 - 82) che, per investimenti di tipo immobiliare "secondo l'esperienza italiana ed europea, tassi di reddito giudicati normali, al netto dell'inflazione (cioè applicati a misure non inflazionate di sovraredditi attesi) **sono mediamente dal 5% al 6%**".

Si ha altresì che i tassi di capitalizzazione medi più frequentemente assunti negli ultimi anni nell'esperienza di alcuni Paesi europei sono contenuti per le società immobiliari dal **4%** (residenziale) fino al **7%**(terziario/commerciale) ed oltre (logistica), nel mondo economico americano si fa' invece riferimento a tassi alquanto più elevati anche perché di solito non depurati dall'inflazione.

Dall'analisi sopra esposta e ponendo come base il tasso limite del 7% comunemente adottato per il settore terziario commerciale – considerando che il 6% è quello minimo rilevato da OMI nel *range* 6-7% per i negozi, a fronte di un 8% per la tipologia “centri commerciali” - si può ritenere congruo al giugno 2025 il saggio di capitalizzazione intermedio $r = 7,0\%$ da assumere nei conteggi.

In analogia a quanto operato per il residenziale si assume come realistica l'ipotesi che – in virtù del livello complessivo dell'intervento edificatorio integrato – sia possibile attingere la

quotazione corrispondente ad un reddito locativo maggiorato del 10%, quindi ai limiti dell'alea di tolleranza estimale entro la quale resta salvaguardata la congruità.

Ipotizzando un reddito lordo ritraibile - interpolato tra i valori locativi max rilevati in zona per la tipologia "centri commerciali" e per i "negozi" in "stato ottimo" €/mq.anno (110 + 200) = 155 da cui V_c = ricavi ritraibili V_n per S.l.p. a destinazione commerciale – media struttura di vendita:

mq. 4.000 x €/mq.anno 155/0,07 = € 8.857.142,86, arr. € 8.857.000.

D.2.2 Sviluppo del procedimento del valore di trasformazione

Si procede ora ad esplicitare uno sviluppo del procedimento del valore di trasformazione che comporta la commisurazione di tutti i fattori di costo intervenienti a partire da quello di costruzione.

In correlazione alle caratteristiche dell'insediamento commerciale, in ipotesi funzionale a quelle delle componenti residenziali e produttive nell'ambito, si assume la riconoscibilità di specifici "costi di commercializzazione" – ancorchè da computarsi sul canone in sede di stipula ed ai rinnovi contrattuali - e "analisi di mercato" da dedurre confermabile al 4%, così da ottenere un importo a titolo "ricavi"

$V_c = € 8.857.000,00 \times (1-0,04) = € 8.502.720$, arr. € 8.503.000,00 corrispondente ad €/mq. 2.125,75, arr. €/mq. 2.126,00.

Per la superficie a destinazione commerciale quale costo **K** si assume quello al mq. della porzione "supermercato" (€/mq. 1.232,00) della tipologia "centro commerciale" del citato Prezziario Tipologie Edilizie 2024, da incrementarsi della voce **O_p** gestione manageriale dell'operazione ed oneri professionali (inclusivi di progettazione architettonica, strutturale, impianti meccanici ed elettrici, direzione lavori, Legge 10, acustica, piano della sicurezza, collaudo, accatastamenti, pratiche per allacciamenti utenze) computabile, stante la relativa

maggiore semplicità rispetto al residenziale, nella misura del 7% €/mq. $0,07 \times 1.232,00 =$
€/mq. 86,24.

E' appena il caso di annotare che, pur trattandosi della stessa percentuale del 7%, risulta incidere per un ammontare molto contenuto rispetto alla "Relazione" Mutti in quanto riferita ai costi di costruzione piuttosto che ai "ricavi".

Si ottiene quindi:

$$C = K + O_p = \text{€/mq. } (1.232,00 + 86,24) = \text{€/mq. } 1.318,24 \text{ arr. } \text{€/mq. } 1.318$$

e complessivamente €/mq. $1.318 \times \text{mq. } 4.000 = \mathbf{5.272.000}$.

Per la media struttura di vendita la voce Oneri concessori e sovraccosti di opere e bonifica – in funzione della quota percentuale di competenza 6% rispetto al complesso "oneri di riqualificazione generale" - risulta $O \ 0,06 \times \text{€ } 15.300.000,00 = \text{€ } \mathbf{918.000,00}$, corrispondente ad €/mq. $918.000,00/4.000 = \text{€/mq. } 229,50$.

Con la quota di € 918.000, l'ammontare di "opere di riqualificazione generale" rese eseguibili fra quelle prospettate nei computi del Masterplan 2023, in quanto accollabili a Residenziale e Commerciale viene a risultare € (2.142.000+918.000) = € 3.060.000 su € 15.300.000.

Oneri finanziari - Interessi passivi Z

Il calcolo si esegue con la formula:

$$C \times (q^n - 1) \text{ ove } q = 1 + i \text{ e } C \text{ è il capitale.}$$

Z_c (sul Costo di Costruzione), nonché su voci per le quali si può assumere una tempistica omogenea

Anticipo iniziale

$$\begin{aligned} & \text{€ } 0,20 \times 5.272.000,00 \times (1,05^2 - 1) = \\ & = 0,20 \times 5.272.000,00 \times 0,1025 = \quad \text{€ } 108.076,00 \end{aligned}$$

Stati d'avanzamento

$$\text{€ } 0,80 \times 5.272.000,00 \times (1,05^{0,75} - 1) =$$

$$= 0,80 \times 5.272.000,00 \times 0,0373 = \quad \text{€ } 157.316,48$$

$$\text{-----}$$

$$\text{€ } 265.392,48$$

Z₀ (sugli oneri concessori e sovraccosti di opere e bonifica)

$$Z_0 = O \times (1,05^{0,75} - 1) = O \times 0,0373 =$$

$$= \text{€ } 918.000,00 \times 0,0373 = \quad \text{€ } 34.241,40$$

da cui $Z = Z_c + Z_0$ diviene

$$Z = \text{€ } 265.392,48 + \text{€ } 34.241,40 = \quad \text{€ } 299.633,88,$$

arr. € 300.000,00 corrispondente ad €/mq.

$$300.000,00/4.000 = \text{€/mq. } 75,00$$

Costi di costruzione attualizzati C₀

€/mq. 1.318 (20% 263,6 - 80% 1.054,4)

$$\text{€ } 263,6 \times 0,92593 = \text{€ } 244,07 +$$

$$\text{€ } 1.054,4 \times 0,84097 = \text{€ } 886,72 =$$

Tot. € 1.130,79, arr. € 1.131,00.

-Oneri concessori e di urbanizzazione attualizzati

$$O_0 = \text{€ } 229,50 \times 0,84097 = \quad \text{€ } 193,00$$

-Oneri finanziari attualizzati

$$Z_0 = \text{€ } 75,00 \times 0,79383 = \quad \text{€ } 59,54, \text{ arr. € } 60,00.$$

Richiamate le considerazioni dei punti precedenti, si procede come segue:

-Ricavi netti di vendita attualizzati V₀ = V . 0,79383

$$V_0 = 2.126,00\text{€} \times 0,79383 = \quad \text{€ } 1.687,68, \text{ arr. } 1.688$$

-Margine Operativo Lordo attualizzato (in 000)

$$MOL_0 = \text{€ } 1.688 - (1.131 + 193 + 60) = \text{€ } 1.688 - 1.384 = \text{€ } 304,$$

laddove gli importi di MOL₀ sono comprensivi dell'utile del promotore attualizzato U_{P0} e

degli oneri finanziari (mancato reddito sul capitale investito) sull'area O_{A0} .

Richiamato che:

$$V_t = MOL_0 - U_{P0} - O_{A0},$$

se ne ricava il **Valore di trasformazione dell'area V_t**

$$V_t = MOL_0 - 0,3865 V_t - 0,1516 V_t$$

$$MOL_0$$

da cui $V_t = \frac{MOL_0}{1,5381}$.

$$1,5381$$

$$304$$

$$V_t = \frac{304}{1,5381} = € 197,65, \text{ arr. } € 198,00/\text{mq. S.l.p.}$$

$$1,5381$$

da riferirsi ai mq. 4.000 di SL nell'operazione di trasformazione.

In definitiva nel presupposto di un Indice 0,6 Sl(p)/ST si avrebbe un valore €/mq. di ST

118,8.

D.3 IMMOBILI DI TIPOLOGIA PRODUTTIVA

Valore dell'incidenza d'area per una S.l.p. a destinazione produttiva-industria- artigianato stimato con il criterio di trasformazione

Nell'ipotesi di lavoro prospettata attualmente la potenziale destinazione a "polo produttivo", che ha sostituito quello ad uso "universitario" per rilevanti quote della SL, si dovrebbe considerare la realizzazione su detta area edificabile di immobili conformi alle richieste ed indicazioni degli investitori promissari acquirenti per attività industriali avanzate.

Ferma restando la consapevolezza che in sede Comunale viene prospettata un'acquisizione dell'area da parte di un potenziale promotore per l'avvio delle operazioni immobiliari fattibili, ai fini della valutazione si assume che tra detto soggetto attuatore e l'utente finale venga ad essere stipulato contratto di locazione degli immobili riqualificati - con l'esclusione di

componenti di arredo e attrezzature, macchinari - di durata sei anni con obbligo di rinnovo alla prima scadenza ex art. 28 L. 392/78 (complessiva sei + sei), per un canone annuo da definirsi + i.v.a. ed alle eventuali successive fino al completo ammortamento dei lavori, con opzione per l'acquisto inserita nel contratto di locazione che l'utilizzatore industriale potrebbe ovviamente esercitare in qualunque momento. Verrebbe in tale ipotesi stipulato l'atto di c/v dell'edificio, per un prezzo derivante dalla capitalizzazione del canone pattuito ad un saggio congruo + I.V.A. (al 10% per il fabbricato, inclusi gli Impianti generali) a prescindere da macchinari, arredi e attrezzature.

Tale realizzazione sarebbe quindi il risultato di uno sviluppo portato avanti dai Progettisti del Soggetto Attuatore, concretatosi nel ritiro del/i Titolo/i abilitativo/i Comunale/i e nella conclusione – con esito positivo – della pratica con l'A.R.P.A ed altre in ipotesi connesse.

Sulla base di quanto prescritto dal D.M. 16/2/82, risulterebbero essere soggette al controllo dei VV.F. ad es. le seguenti attività:

- Attività 92: Autorimesse private con più di nove autovetture
- Attività 91: Impianti per la produzione del calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 100.000 kcal/h.

Cenni di analisi del segmento immobiliare produttivo

Secondo JLL nel Q1 1° trimestre 2025 il settore logistico e industriale si posizionano al primo posto per volume investito, alla pari con il settore uffici, rappresentando circa il 25% del totale.

Il comparto rimane al momento uno dei principali *target* di investimento, trainato dal significativo *repricing* negli ultimi 24 mesi – che ha portato i rendimenti netti *prime* al 5,5% - dalla ripresa dell'attività da parte di investitori *core* e da fondamentali che si confermano positivi.

Si consolidano quindi le aspettative di graduale compressione a partire dal prossimo trimestre con la chiusura di operazioni in corso.

Dal punto di vista degli *occupier*, si sono registrati 480 mila mq. di *take-up*, in calo anno su anno, ma in linea con la media decennale. Nonostante un buon livello di domanda, l'attuale clima di incertezza impatta sulle tempistiche decisionali relative a eventuali espansioni e riposizionamenti.

Le restanti operazioni, a livello di *ticket size*, si sono invece attestate sotto ai 50 milioni di euro. Il ritrovato dinamismo sul prodotto *core* si aggiunge alla persistente fiducia degli investitori con profilo *Core + e Value add* nei fondamentali della logistica italiana.

Per il mercato delle locazioni, il rallentamento dell'assorbimento, a fronte di completamenti e *pipeline* stabili/in crescita in alcuni specifici sottomercati, ha contribuito a un lieve incremento del vacancy rate nazionale sul prodotto di grado A, che si attesta comunque a un livello ancora fisiologico intorno al 4%.

Si rileva un aumento della domanda da parte di operatori dei settori produttivi, che rappresentano un 20% circa, seguiti dal retail con una quota analoga.

Dal punto di vista geografico, il 60% dell'assorbimento si è concentrato nel Nord Italia, il 24% nel Centro e il restante 16% al Sud.

I canoni sono cresciuti su base trimestrale: a Milano e Roma si attestano a 68 €/mq.anno, in Veneto a 58 €/mq.anno, a Bologna sono stabili a 66 €/mq.anno e a Torino a 50 €/mq.anno, mantenendo stabile il livello degli incentivi.

Anche i canoni prime per gli asset last mile rimangono stabili sia a Milano che Roma a circa 110 €/mq. con picchi legati a personalizzazioni per operazioni BTS.

D.3.1 Metodologie di computo dei redditi ritraibili

La consistenza complessiva in SL dei fabbricati produttivi realizzandi in conformità agli indirizzi di rigenerazione nel comparto ammonta a mq. 41.500, di cui circa mq. 15.000

affidenti l'esistente edificio Bergonzo: dell'approssimazione di detto dato, da verificarsi da parte dell'aggiudicatario con eventuale rilievo, si terrà conto nel seguito con opportuni arrotondamenti.

Alla luce dei dati di mercato rilevati, considerando le effettive caratteristiche degli edifici, ad uso produttivo avanzato, al giugno 2025 può definirsi ritraibile dalla generalità dei fabbricati realizzandi dotati di tutti gli impianti ad alta tecnologia e cablati un canone unitario di locazione nella fascia alta del *range* per lo "stato ottimo" 75,00 €/mq.anno. Il canone ritraibile per l'edificio "Bergonzo" ristrutturato può assumersi in linea con il massimo di mercato, interpolato con quello relativo alla tipologia ufficio "nuovo" $(80+120):2 = 100$ €/mq.anno.

Nessun canone per i posti auto di uso pubblico o dedicato alle esigenze delle attività produttive.

Nel presupposto di libertà da vincoli e/o servitù apparenti, nonché della regolarità ed agibilità del complesso in ogni sua parte, con riferimento alla destinazione produttiva ed alla normativa ad essa collegata, al locale regolamento d'igiene, alle disposizioni di legge concernenti l'impiantistica (VV.FF., CEI; ISPESL, ASL, etc.), nonché della idoneità di fabbricato ed impianti all'uso programmato, il canone di locazione complessivamente ritraibile può determinarsi come segue:

mq. (41.500-15.000) = 26.500x€ 75,00/mq. anno = 1.987.500, arr.	€ 2.000.000
mq. 15.000 x € 100/mq.anno	€ 1.500.000
p.a. coperti n° x € cad./anno =	<i>per memoria</i>

Totale canoni di locazione immobili produttivi arr.	€ 3.500.000

Come riferito per la destinazione commerciale, nell'ambito del cosiddetto procedimento analitico di stima dei fabbricati urbani la stima analitica o indiretta del valore di mercato di

un bene economico si elabora attraverso l'attualizzazione del reddito R futuro, ordinario e prevedibile che ne è ritraibile per "n" anni, con un saggio di sconto o capitalizzazione "r" (in corrispondenza rispettivamente lordo o netto) indicato dal mercato e/o desunto dall'analisi economica.

Anche per la destinazione produttiva, ai fini della assunzione del saggio di "capitalizzazione" r è necessario procedere ad una accurata analisi delle potenzialità reddituali dell'immobile alla data di realizzazione.

Nel caso in esame, in applicazione ai principi di costruzione dei saggi di capitalizzazione come sopra enunciati, si ravvisa la possibilità di riassumere alcuni fattori tipicamente per immobili a destinazione produttiva intervenienti come da tabella:

Costruzione del saggio di capitalizzazione

Influenza	Ascendente	Discendente	Caratteristiche edificio
A1 - Interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria	no		Edifici nuovi/ristrutturati a nuovo
A2 - Alee di inesigibilità	no		Stabilmente locabili
A3 - Probabilità di perequazioni fiscali	no		non risultano
A4 - Previsione di probabili espropri	no		Procedimento già espletato per porzioni marginali
A5 - Previsione di peggioramenti ambientali	no		A parte i già riscontrati necessari interventi di bonifica non ne sono ipotizzabili appesantimenti
A6 - Esistenza di rischi tecnici dei capitali non assicurabili.	si		Presenza presumibilmente stabile di persone
A7 - Notevole "età" dello edificio.	no		Edifici nuovi/ristrutturati a nuovo
A8 - Esistenza di esenzioni fiscali	si		non risultano
A9 - Difficoltà di locazione	no		Prospettiva di Stabile locazione
D1 - Destinazioni particolari che		si	Edifici produttivi di taglio avanzato

conferiscono maggiore sicurezza di locazione			
D2 – Utilizzazioni particolari non richiedenti eccessivi oneri di manutenzione		si	Insussistenza di necessità di continua manutenzione e monitoraggio
D3 - Previsione di realizzazioni infrastrutturali o di attrezzature sociali		si	Area parzialmente urbanizzata con esigenze di realizzazioni infrastrutturali
D4 - Propensione al risparmio		no	Non ipotizzabili mutamenti
D5 - Costi di produzione in aumento.		no	Fase di presumibile stabilità dei costi di produzione edilizia
D6 - Tendenza al ribasso del saggio del profitto nel settore produttivo dell'industria edilizia		si	Conseguente a crisi economico-finanziaria generale
D7 - Particolari pregi architettonici o artistici dello edificio		no	Esigenze di tutela solo per l'edificio Bergonzo
D8 - Politica urbanistica o circostanze economiche locali agenti nel senso limitativo		si	Politiche urbanistiche tendenzialmente restrittive

Dall'analisi sopra esposta e ponendo come base il tasso limite del 7% comunemente adottabile per il settore produttivo si può ritenere congruo al giugno 2025 il saggio di capitalizzazione $r = 6,0\%$.

Si constata che i saggi di fruttuosità lorda rilevati da OMI per la tipologia produttiva-laboratori in zona sono ricompresi nel *range* 6,1%-6,2% cui può essere assimilato il saggio di capitalizzazione adottato arr. del 6% che implicitamente tiene conto che parti dell'edificio nuovo adibite ad uffici non sono a rigore nel segmento immobiliare terziario, al più rientrando in un "terziario-produttivo".

D.3.2 Sviluppo del procedimento della Trasformazione

Sulla base della redditività dell'immobile - canone di mercato come ricavato in precedenza

ed al saggio di capitalizzazione del 6%, è attribuibile un valore di:

Edifici produttivi ristrutturati /nuova costruzione

$2.000.000/6\% = 33.333.333$, arr. € 33.330.000 corrispondente ad un importo unitario per mq. di SL 1.333, arr. €/mq. 1.330 che risulta pressochè coincidente con il max rilevato da OMI in zona per edifici produttivi-laboratori “stato ottimo”, differendone del 2%, quindi nell’ambito della ristretta tolleranza di misurazione.

Bergonzo ristrutturato

$1.500.000/6\% = € 25.000.000$, corrispondente ad un valore unitario di 1.666, arr. €/mq. 1.650 che risulta motivatamente intermedio tra il max dei laboratori nuovi €/mq. 1.300 ed il min. per gli uffici nuovi €/mq. 1.950 rilevati da OMI.

Più significativa appare la verifica degli anni che saranno necessari perché i canoni riscossi dalla locazione degli edifici produttivi in particolare il Bergonzo ristrutturato e adeguato consenta il recupero delle somme impegnate dal Soggetto attuatore nell’ambito dei lavori di realizzazione inclusa la stessa ristrutturazione del “Bergonzo”.

**D.3.3 La valutazione di un immobile produttivo con porzioni adeguate “ad ufficio”
per le specifiche esigenze dell’utilizzatore – L’“ipotesi di lavoro” della destinazione
produttiva nell’Ambito di riconversione strategica Ex Reggiani**

Per quanto concerne la tipologia immobiliare produttiva, alla luce delle considerazioni sopra svolte, ai fini della determinazione dell’aspetto economico ricercato “*valore attuale di mercato*”, è – come noto – usuale elaborare un giudizio estimativo di riscontro articolato sul criterio del “*valore di surrogazione*”, che determina un valore pari al costo che si sosterebbe per la costruzione, ai prezzi odierni, di un immobile di tipologia analoga (produttiva nel caso) presentante la medesima utilità per il fruitore di quello oggetto di stima.

L’adozione di tale criterio di valutazione si fonda sul presupposto che nessun “ordinario” operatore per l’acquisto di un immobile produttivo-uffici adatto alle sue specifiche esigenze

sarebbe disponibile a spendere più di quanto gli costerebbe realizzarlo direttamente (principio di sostituzione).

Questo criterio è fondamentale in mercati caratterizzati da un numero contenuto di transazioni riferite al periodo della stima o nei quali i dati circa i redditi generati nel passato o generabili nel futuro da parte del bene immobile da stimare debbano trovare una verifica di riscontro, nonché in caso di edifici a destinazione speciale, cioè difficilmente convertibili ad altri usi o nel caso di edifici di futura costruzione.

Qualora si disponga, come solo parzialmente nella fattispecie, di sufficienti informazioni sui prezzi nel mercato di riferimento (per compravendite e/o locazioni) e sui tassi di redditività accettati dagli investitori in beni immobili, il criterio del "costo di ricostruzione" potrebbe essere usato come strumento complementare per valutare il livello del rischio dell'investimento stesso.

Per la stima di immobili realizzati e/o adeguati per le specifiche esigenze del committente o dell'utilizzatore finale (come nella fattispecie anche in virtù della "ristrutturazione leggera") potrebbe risultare in conclusione appropriato operare una specificazione in adeguamento al fine di cogliere tutti gli aspetti tecnico-costruttivi ed economici suscettibili di influire sul valore commerciale.

Al fine di evitare confusioni si richiamano qui di seguito le definizioni del costo di riproduzione o di ricostruzione (*reproduction cost*) e del costo di sostituzione o di rimpiazzo (*replacement cost*):

- "Costo di riproduzione/ricostruzione è il costo stimato per costruire, ai prezzi normali di mercato in vigore al momento della redazione della stima, un edificio perfettamente identico a quello da peritare, con gli stessi materiali, norme, disegni, particolari e gravato dai medesimi difetti, deterioramenti e obsolescenze dell'edificio da stimare".

- "Costo di sostituzione/surrogazione è il costo stimato per costruire, ai prezzi normali di

mercato in vigore al momento della redazione della stima, un edificio che abbia destinazione equivalente a quella dell'edificio da stimare, utilizzando materiali moderni, di normale livello qualitativo, stile e distribuzione degli spazi interni".

La stima del costo di sostituzione – sotto il profilo logico preferibile ai fini della verifica di una quotazione di mercato - in luogo di quella del costo di riproduzione è a volte una via obbligata per il perito, laddove risulti mancante tutta una serie di informazioni circa i materiali utilizzati nella costruzione originaria (le quali nella fattispecie non sono disponibili, ma almeno in parte desumibili) e comporta di avvalersi di parametri quali quelli riportati sul “Prezziario Tipologie Edilizie” pubblicato dal Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano.

Dal valore attribuito con l’applicazione del congruo saggio di fruttuosità (capitalizzazione) al canone unitario riscontrato in zona - per la tipologia produttiva e produttiva-mista con rilevanti porzioni ad uffici sia “tecnici” di produzione che di progettazione/organizzazione aziendale - sulla base dei valori parametrici rilevati dai più autorevoli indicatori del mercato immobiliare, opportunamente elaborati, ponderati e perequati, vanno ora detratti i vari fattori di costo intervenienti nel procedimento della trasformazione.

C_c = Costi di Costruzione (Hard costs)

Si fa’ riferimento al noto “Prezziario delle Tipologie Edilizie dell’Ordine degli Ingegneri e Architetti della Provincia di Milano” (Rif. Frontespizio Prezziario Edizione 2024, All. 10) che riporta i costi unitari di costruzione di varie tipologie di fabbricati industriali – capannoni. Appare pertinente in particolare la tipologia edilizia E7 “Complesso Industriale completo” sotto il profilo della commisurazione del costo unitario della quota uffici (€ 912 al mq.) – stante l’incidenza delle caratteristiche costruttive, del grado di finitura e della dotazione di impianti – nonché del costo del capannone (€ 677 al mq.) cui andrebbe fatto riferimento in funzione della tipologia edilizia produttiva.

Va in proposito richiamato che nell'“ipotesi di lavoro” di cui ai computi del Masterplan 2023 la “riqualificazione” dell'Edificio Bergonzo di SL mq. 15.000 per la superficie distribuita su 6 piani incide per €/mc. 500 su 57.000 mc. con un gravame complessivo di ben € 28.500.000, corrispondente ad €/mq. SL 1.900.

Per inciso, sulla base dell'Indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale - che, come riferito, nel periodo intercorso all'attualità è rimasto praticamente invariato, maggio 2023 113,9 e primi mesi 2025 114,2 con base 2021 = 100 (Rif. Tabelle, All. 10 bis) - possono valere anche all'attualità i costi di riqualificazione dell'edificio Bergonzo enunciati nella “Relazione L. Mutti 2023”.

Ciò significa che la “riqualificazione” verrebbe da sola a costare più del “valore” risultante dalla capitalizzazione del reddito ritraibile a lavori finiti.

Necessariamente quindi gli interventi praticamente ipotizzabili per l'edificio Bergonzo non potranno che essere di “ristrutturazione” leggera con rinnovamento/adeguamento impiantistico e superficiale ripresa di intonaci, rivestimento e pavimenti.

Ciò, salvo che in sede di convenzionamento con il Comune si ravvisi nell'ipotesi di inserire anche la “riqualificazione” del Bergonzo “tra le opere” a scomputo andando in tal modo a saturare gli obblighi assimilabili da parte dell'attuatore/promotore con abbandono di ogni altra suggestione del DDP circa il ruolo di “cerniera” del compendio ex Reggiani, tra cui il “Land Bridge” per la “connessione” a scavalco della circonvallazione, quale enunciata dal Documento di Piano del PGT.

Proprio in quanto le consistenze degli immobili oggetto di valutazione sono presumibilmente destinati a diversificarsi per grado di finitura e dotazione di impianti in contesto produttivo, si assume quale riferimento base il rilevato costo unitario interpolato tra gli “uffici” ed il capannone per la tipologia produttiva con uffici e consistenze assimilabili €/mq. 900,00.

- **G_m = "Gestione manageriale dell'operazione e oneri professionali"**

I costi di costruzione sono al netto (come espressamente riportato a pag. 8 del citato Prezziario) - oltre che degli oneri di urbanizzazione e di allacciamento - degli oneri professionali i quali, nella prassi del Real Estate, vengono conglobati nella voce "Gestione manageriale dell'operazione e competenze professionali della società di promozione e sviluppo" quantificata secondo le indicazioni dell'approfondito testo specializzato "Sviluppo Immobiliare" di T. Somasca, edito da ASPESI-Scenari Immobiliari (Rif. Frontespizio, All. 5 ter) "in una percentuale compresa tra il 7% ed il 15% del costo di costruzione, includendo anche le sistemazioni esterne, gli allacciamenti, le consulenze, gli imprevisti e le varie" e spesso l'attività di marketing, strumento operativo indispensabile per orientare la produzione al mercato.

In particolare, secondo detto testo "in questa voce sono compresi i singoli costi sostenuti dal promotore per:

- analisi, elaborazione e redazione del Masterplan, piano investimenti, piano di sviluppo, ricerche di mercato e studi di marketing necessari a orientare la progettazione, l'organizzazione e la supervisione della commercializzazione del prodotto nel mercato;
- progettazione urbanistica ed edile (architettonica, strutturale, esecutiva ed esterni);
- progettazione impiantistica;
- direzione lavori, collaudi architettonici, strutturali e impiantistici;
- rapporti con la pubblica amministrazione per l'approvazione del piano di lottizzazione, l'ottenimento dei permessi per costruire, concessione dei certificati di abitabilità, agibilità e delle licenze per il commercio;
- gestione fornitori, banche e rendiconto finale.

Se, in una prima fase dell'analisi, questa voce è quantificata sulla base di una stima in percentuale sui costi di costruzione, nella fase di stesura del *development plan* andrà ricontrollata, sommando gli importi dei singoli contratti di lavoro sottoscritti con i

professionisti interni ed esterni alla struttura organizzativa del promotore, i contratti di appalto per l'esecuzione delle opere edili e dell'impiantistica."

Nella presente stima, a fini di semplicità di conteggi, si ritiene di considerare incluse anche la voce "spese per la gestione legale e tecnica dell'istruttoria della pratica di finanziamento dalle banche".

Il conglobamento con gli oneri di allacciamento (fognatura, acqua, elettrico, gas, telefono) e di sistemazione esterna (idoneizzazione) dell'area, i quali intervengono in fase finale di costruzione con effetto di reciproca compensazione con quelli professionali, consente, per comodità di conteggi degli interessi passivi, di assumerne il coacervo con tempistica di erogazione identica a quella dei costi di costruzione.

Si assume in definitiva l'ammontare della voce "**Gestione manageriale dell'operazione e oneri vari**" in una quota percentuale intermedia fra quelle indicate dal Somasca: **il 10% dei Costi di costruzione.**

Si avrà allora

-Gestione manageriale dell'operazione, oneri professionali, tecnici, allacciamenti e sistemazione esterna

$$G_m = 10\% \cdot \underline{\text{€ 900,00}} = \text{€ 90,00}$$

$$C = C_c + G_m$$

$$C = C_c + G_m = \text{€ 900,00} + 90,00 = \underline{\text{€ 990,00}}$$

O_u = Oneri concessori per la tipologia produttiva

La commisurazione degli "oneri" viene operata facendo riferimento rigorosamente ad una situazione di "ordinarietà", nella consapevolezza che nella fattispecie potrebbero intervenire verosimilmente fattori rientranti tra quelli qualificabili "misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali" e/o lavori di riqualificazione paesaggistica esterna.

Riguardo il contributo sul costo di costruzione, si richiama che l'art. 19 comma 1 del Dpr 380/2001 "Testo unico dell'edilizia" prescrive che il rilascio del permesso di costruire per immobili con destinazione industriale o artigianale – come statuito ad es. anche dalla Sentenza del TAR Veneto n. 589/2015 (Rif. Nota ANCE del 6.6.2015) – comporta la corresponsione di un contributo di costruzione pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

In buona sostanza, per edifici di tipologia produttiva non è dovuta la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Ne danno atto esplicitamente le "Tabelle parametriche Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione" Luglio 2024 del Comune di Bergamo (Cfr. All. 12) con la dizione "Industria-Artigianato costo di costruzione non dovuta".

In assenza di elementi informativi afferenti la prospettata edificazione di un "polo produttivo" se ne assumono cautelatamente i parametri per "Industria-Artigianato" nelle "Polarità strategiche della Rigenerazione":

- "Nuova costruzione" primaria €/mq. 43,0, - secondaria 56,1, smaltimento rifiuti 1,9 con un ammontare presuntivo di € 101/mq. S.l.p..

- "Ristrutturazione" primaria €/mq. 17,2, secondaria 22,5, smaltimento rifiuti 0,7, complessivamente €/mq. 40,4. Stante l'assenza di un progetto non sussistono le condizioni per una determinazione plausibile degli oneri concessori sotto il profilo della riconoscibilità dei requisiti degli interventi programmati sugli edifici di tipologia produttiva preesistenti, l'ex Bergonzo e gli altri "capannoni"/fabbricati industriali della Ex Reggiani tessile.

Nel presupposto che quale "Ristrutturazione" dall'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) sono definiti gli interventi che trasformano gli organismi edilizi attraverso un insieme sistematico di opere che possono portare a un edificio in tutto o in parte diverso dal

precedente sia attraverso demolizione e ricostruzione, sia apportando modifiche che alterano la struttura originale dell'edificio, è da ritenersi plausibile che nella fattispecie – mantenendosi destinazione e tipologia “produttiva” – siano applicabili gli oneri ordinari per la “Ristrutturazione” 40,4 €/mq. SL(p): a supporto dell’ordine di grandezza assunto si richiama che nei computi del Masterplan 2023 gli “oneri di urbanizzazione primaria e secondaria” per “rigenerazione urbana” sono commisurati in € 25 per mq. di ST corrispondenti in allora ad € $25/07 = € 35,7$ per mq. di SL(p) ed oggi ad € $25/06 = € 41,6$ per mq. di SL(p).

Tra i due estremi – da un lato una assimilazione totale a “ristrutturazione” con oneri ordinari 40,4 €/mq. SL(p), dall’altro a “nuova costruzione” con gli oneri concessori a 101 €/mq. SL(p) – sarebbe infatti in linea di principio da ritenersi possibile una quantificazione variamente posizionata all’interno del *range* in funzione della ponderazione tra le tipologie alla luce delle caratteristiche dello specifico intervento su questo o quel fabbricato.

E’ appena il caso di annotare che ogni eventuale riduzione degli oneri concessori potrebbe trovare compensazione in un corrispondente incremento della quota di “opere di riqualificazione” entro i limiti della sostenibilità economica complessiva.

In connessione si pone il problema di commisurare una quota presuntiva sostenibile da parte della realizzazione di fabbricati produttivi alla dotazione di quel complesso di “opere di riqualificazione generale” prospettato nei computi del Masterplan 2023.

Comprensibilmente detta quota non potrà essere proporzionalmente assimilabile a quella accollata al residenziale, stante la ben differente (inferiore) potenzialità di margini di contribuzione del “produttivo”.

In assenza di pianificazione attuativa e di un progetto pur di massima degli insediamenti programmati, nonché di una bozza della stipulanda Convenzione, stante l’indeterminatezza di oneri ed opere di riqualificazione generale da eseguire, costituisce assunto posto a base dell’espletamento del compito dell’estimatore la consapevolezza di una accettazione

incondizionata, da parte di un aspirante aggiudicatario, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene e dell'assenza di garanzia per vizi occulti con assunzione a proprio carico di ogni eventuale costo relativo, con rinuncia ad ogni eccezione al riguardo.

- Dato atto di ciò, ai soli fini dello sviluppo dei conteggi del Procedimento della Trasformazione, in termini prudenziali per l'operatore sembra doversi assumere quanto meno la sostenibilità per intero delle voci a) "Opere di caratterizzazione" € 750.000; b) Intervento di bonifica – a maggior ragione alla luce della emblematica qualifica ad esso attribuita nei computi del Masterplan 2023 – "superficiale" € 2.600.000 e dei "costi per bonifica impianto di depurazione" € 1.000.000, per un totale di € 4.350.000, di cui € 3.060.000 posti a carico, come rilevato, di Residenziale e Commerciale.

In buona sostanza la quota di "opere di riqualificazione generale" accollabile al "produttivo" ammonta ad un minimo di € (4.350.000-3.060.000) = € 1.290.000 la cui incidenza sui mq. 41.500 Sl(p) prospettati viene a risultare € 31,08, arr. € 31,00.

Cautelativamente, in linea generale, potrebbe assumersi per un progetto di intervento di tipologia standard una commisurazione complessiva max sostenibile di €/mq. 132 (101+31). Applicando detto criterio alla fattispecie si avrebbe pertanto a fronte di una commisurazione complessiva max sostenibile di €/mq. 132 (101+31) x mq. 41.500 = € 5.478.000, una quota effettiva di oneri "ordinari" € (40,4 x 41.500) = € 1.676.600, da cui un ammontare € (5.478.000-1.676.600) = € 3.801.400, arr. € 3.801.000 di "opere di riqualificazione generale" accollabili alla Tipologia Produttiva.

Vi andrebbe ricompreso - oltre all'ammontare minimo di "opere di riqualificazione generale" di € 1.290.000 - quello pertinente delle "Opere di demolizione fabbricati esistenti" da ritenersi necessarie verosimilmente ridotte rispetto ai mc. 200.000 preventivati nei computi del Masterplan 2023: stante l'assetto completamente differente dell'intervento caratterizzato da un prevalente mantenimento di destinazione e tipologia "produttiva", la quota che rimane

presumibilmente da quantificare è nell'ordine di 1/2 pari a mc. 100.000 cui per €/mc. 15 cui corrisponde un costo di € 1.500.000 e complessivamente € (1.290.000 + 1.500.000) = € 2.790.000. Rimarrebbe disponibile un ulteriore ammontare di € (3.801.000 - 2.790.000) = € 1.011.000, che potrebbe assumersi dedicato ad eventuali costi di demolizione aggiuntivi e/o realizzazione di parte della “rete idrico-fognaria e collettori di collegamento della rete pubblica” prospettata nei computi del Masterplan 2023 in € 3.120.000.

Ciò, pacificamente al solo scopo di definire, anche in assenza di una bozza di Convenzione, un ordine di grandezza di quanto complessivamente da computarsi, con riserva di ricomposizione - all'interno dell'ammontare di € (3.060.000 + 3.801.000) = € 6.861.000 delle “opere di riqualificazione generale” - dell'incidenza effettiva di questa o quella tipologia di opere/obblighi, inclusi gli interventi di bonifica e/o demolizione e/o realizzazione di “rete idrico-fognaria e collettori di collegamento della rete pubblica”, nonché nel confermato presupposto che di ogni eventuale onere aggiuntivo, ad es. di bonifica, rispetto a quelli cautelativamente prospettati dovrà farsi carico l'operatore aggiudicatario in funzione delle scelte progettuali che riterrà di compiere.

Sulla base di tali premesse, appare motivato, ai fini della presente stima, assumere un ammontare unitario della quota “oneri di urbanizzazione ordinari” cautelativamente allineata sulla “ristrutturazione” di €/mq. Sl(p) 40,4 ed a titolo di “opere di riqualificazione generale” €/mq. $3.801.000/41.500 = 91,6$, da cui

- $O_u = € (40,4 + 91,6)/mq. = €/mq. 132.$

- $O_f = \text{Oneri finanziari}$

Il calcolo si esegue con la formula:

$C \times (q^n - 1)$ ove $q = 1 + i$ e C è il capitale,

Z_c (sul Costo di Costruzione con gestione manageriale dell'operazione ed oneri professionali, voci per le quali si può assumere una tempistica omogenea)

$$€ (900,00 + 90,00) = € 990,00/mq.$$

Anticipo iniziale

$$\begin{aligned} & € 0,20 \times 990,00 \times (1,05^2 - 1) = \\ & = 0,20 \times 990,00 \times 0,1025 = & € 20,30 \end{aligned}$$

Stati d'avanzamento

$$\begin{aligned} & € 0,80 \times 990,00 \times (1,05^{0,75} - 1) = \\ & = 0,80 \times 990,00 \times 0,0373 = & € 29,54 \end{aligned}$$

€ 49,84

Z₀ (sugli oneri concessori)

$$\begin{aligned} Z_0 &= O \times (1,05^{0,75} - 1) = O \times 0,0373 = \\ & = € 132,00 \times 0,0373 = & € 4,92 \end{aligned}$$

da cui $Z = Z_c + Z_0$ diviene

$$Z = € 49,84 + € 4,92 = \quad \quad \quad €/mq. 54,76, \text{ arr. } \underline{\underline{€/mq. 55}}$$

- **U_p = Utile dell'imprenditore-promotore**

$$q^n - 1 \qquad \qquad 1,080^3 - 1$$

$$\text{Si ha: } U_p = (0,15 V_t) \cdot \frac{\quad}{i q^n} = 0,15 V_t \cdot \frac{\quad}{0,080 \times 1,08^3}$$

$$= 0,15 \times V_t \times 2,5770 = 0,38655 \times V_t$$

• **O_A = Mancato reddito del capitale investito (nell'area)**

Il procedimento del costo di riproduzione attiene i costi, compresi gli oneri finanziari maturati fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione alla quale si assumono concentrati i ricavi da vendite.

Vi andrebbero assoggettati anche gli oneri finanziari gravanti sul fattore area a decorrere dalla data dell'acquisto e della connessa corresponsione del prezzo e dei costi accessori tipici, data

che si considera coincidente con quella di riferimento della presente stima (attualità).

Si ipotizza un impiego di capitale proprio consistente nel prezzo di acquisto dell'area (pari al Valore V_t incognito) oltre ai costi accessori tecnico-legali e fiscali, assumendo la costruzione interamente finanziata con capitale di prestito.

Gli oneri O_A consisterebbero nella mancata remunerazione dell'investimento fino al completamento della fase di progressiva commercializzazione.

Con riferimento al 30 giugno 2025, sulla base delle rilevazioni precedenti si adotta in definitiva – alla luce del *range* di congruità definito dalla dottrina e dalla pratica professionale - un saggio di redditività atteso, al netto dei *capital gains*, interpolato ponderalmente del 6,0%/annuo.

Ne deriva, esprimendo in funzione del V_t incognito:

$$O_A = V_t \cdot (q^n - 1), \text{ ove } q = 1 + r = 1,06 \text{ ed } n = 3$$

$$O_A = V_t \cdot (1,1910 - 1) = V_t \cdot 0,1910.$$

Attualizzando al saggio $i = 8,0\% = 0,08$ il fattore di costo precedentemente definito, si ha:

1

$$O_{A0} = V_t \times 0,1910 \times \frac{1}{q'^n} \text{ e, per } q' = 1 + i = 1,08 \text{ e } n = 3,$$

q'^n

$$O_{A0} = V_t \times 0,1910 \times 0,79383 = V_t \times 0,15162.$$

Risulta:

$$C_c = \text{costo di costruzione €/mq.} \quad 900,00$$

$$G_m = \text{Gestione manageriale e oneri professionali} \\ \text{€/mq.} \quad 90,00$$

$$O_u = \text{oneri di urbanizzazione} \quad \text{€/mq.} \quad 132,00$$

$$O_f = \text{oneri finanziari} \quad \text{€/mq.} \quad \underline{55,00}$$

$$\text{Costo unitario complessivo} \quad \text{€/mq.} \quad 1.177,00$$

Seguendo il procedimento di attualizzazione dei fattori di costo F; con n = 1 per (0,2 C + K);

n = 2,25 per 0,8 C e per O; n = 3 per Z e per V, si opera così:

-Costi attualizzati

$$F_0 = F \times \frac{1}{q^n} = F \times \frac{1}{1,08^n} \text{ ove } r = 0,08, q = 1 + r = 1,08$$

1

per 0,8 x C e per O $F_0 = F \times \frac{1}{1,1891} = F \times 0,84097$

per Z e per V $F_0 = F \times 0,79383$;

per (0,2 C + K) $F_0 = F \times 1/q = F \times 1/1,08 = F \times 0,92593$, da cui

- Costi di costruzione attualizzati C₀

Dati 0,20 x 990 = 198 e 0,80 x 990 = 792

€ 198 x 0,92593 = € 183,33 +

€ 792 x 0,84097 = € 666,05 =

Tot. € 849,38, **arr. € 849,00.**

-Oneri di urbanizzazione e opere di riqualificazione attualizzati

$O_0 = € 132,00 \times 0,84097 = € 111,01$, **arr. 111,00.**

-Oneri finanziari attualizzati

$Z_0 = € 55,00 \times 0,79383 = € 43,66$, **arr. 44,00.**

Richiamate le considerazioni dei punti precedenti, si procede come segue:

Si ha: $V_0 = 1.330 \times 26,5/41,5 + 1.650 \times 15/41,5$

$849,27 + 596,39 = € 1.445,66$, **arr. € 1.450,00.**

-Ricavi netti di vendita attualizzati V₀ = V . 0,79383

$V_0 = € 1.450,00 \times 0,79383 = € 1.151,05$, **arr. 1.151**

-Margine Operativo Lordo attualizzato (in 000)

$$\text{MOL}_0 = \text{€ } 1.151 - (849 + 111 + 44) = \text{€ } 1.151 - 1.004 = \text{€ } 147$$

laddove gli importi di MOL_0 sono comprensivi dell'utile del promotore attualizzato U_{P_0} e degli oneri finanziari (mancato reddito sul capitale investito) sull'area O_{A_0} .

Richiamato che:

$$V_t = \text{MOL}_0 - U_{P_0} - O_{A_0},$$

se ne ricava il **Valore di trasformazione dell'area V_t**

$$V_t = \text{MOL}_0 - 0,3865 V_t - 0,1516 V_t$$

$$\text{MOL}_0$$

da cui $V_t = \frac{\text{MOL}_0}{1,5381}$.

$$1,5381$$

$$147$$

$$V_t = \frac{147}{1,5381} = \text{€ } 95,57, \text{ arr. € } 96,00/\text{mq. S.I.p.}$$

$$1,5381$$

al lordo della voce “oneri tecnico legali per l'acquisizione dell'area”, cioè degli oneri fiscali e notarili connessi all'acquisizione, quantificata nello 0,1% del Valore incognito dell'area A così che ne va operata la deduzione per ottenere il valore di mercato netto dell'area.

Analogamente per la voce “oneri finanziari di immobilizzo costo tecnico ed IVA”

da cui:

$$V_t = A (1 + 0,0125 + 0,0275) = 1,04 A;$$

$$A = V_t / 1,04 = 96,00/1,04 = \text{€ } 92,30, \text{ arr. } 92,00/\text{mq. S.I.(p)}.$$

Tale commisurazione è valida per il Valore dell'incidenza d'Area di un “Fabbricato produttivo” che venga costruito/ristrutturato nel primo step triennale del programma di realizzazione del complesso.

Con applicazione del noto coefficiente $F_0 = F \times 0,79383$, vi corrisponderebbero conseguentemente valori unitari a cadenza triennale successiva di Incidenza d'area progressivamente ridotti

- **Fabbricato B** produttivo con avvio lavori a 3 anni dalla data della stima
 $\text{€ } 0,79383 \times 92,00/\text{mq. S.l.p.} = \text{€ } 73,04/\text{mq. S.l.p.}$, arr. **€ 73/mq. S.l.p.**
- **Fabbricato C** produttivo avvio a 6 anni dalla data della stima
 $\text{€ } 0,79383 \times \text{€ } 73,00/\text{mq. S.l.p.} = \text{€ } 57,95/\text{mq. S.l.p.}$, arr. **€ 58/mq. S.l.p.**
- **Fabbricato D** produttivo avvio a 9 anni dalla data della stima
 $\text{€ } 0,79383 \times 58,00/\text{mq. S.l.p.} = \text{€ } 46,04/\text{mq. S.l.p.}$, arr. **€ 46/mq. S.l.p.**

A mero titolo di completezza di analisi se ne desume che se venissero realizzati n. 4 successivi interventi di edilizia produttiva, di cui il primo in ipotesi per i ca. 15.000 mq. di Sl(p) del Bergonzo +mq. 6.500 ulteriori, quindi mq. 21.500 (pari a 4,3 x 5.000) e gli altri tre ciascuno per 5.000 mq. di Sl(p) a cadenza triennale in funzione delle realistiche possibilità di assorbimento nel mercato locale – risultando, come riferito, sotto il profilo dei “costi” ristrutturazioni e nuove costruzioni equivalenti - il valore medio dell'Incidenza d'area per l'intera consistenza di tipologia industriale/artigianale in conformità alle direttive strategiche della rigenerazione risulterebbe:

$$A_t = \text{€ } (4,3 \times 92 + 73 + 58 + 46)/7,3 \text{ mq. S.l.p.} = (395,6+177,0)/7,3 = 572,6/7,3 =$$

$$A_t = \text{€ } 78,44/\text{mq. S.l.p.}, \text{ arr. } 78/\text{mq. Sl(p)}.$$

In definitiva nel presupposto di un Indice 0,6 Sl(p)/ST si avrebbe un valore €/mq. di ST 55,2 al primo step triennale e medio ponderato sull'intero periodo di sviluppo 47,1.

D.3.4 Note metodologiche sulla determinazione del valore dell'area

a destinazione produttiva

Una prima considerazione attiene le modalità strettamente reddituali con le quali si quantifica il fattore ricavo dell'edificato di tipologia produttiva, con l'effetto che lo sviluppo nel

procedimento della Trasformazione rimane inalterato per la nuova costruzione o per la riqualificazione, la commisurazione dei cui costi è operata in termini parimenti utilizzabili.

Alla luce del risultato di detto procedimento della Trasformazione deve prendersi atto che l'edificazione di tipologia produttiva prospettata dominante nel compendio Ex Reggiani secondo le direttive strategiche di rigenerazione viene ad essere possibile in presenza di oneri concessori standard per operazioni ordinarie con una quota sostenibile di "opere di riqualificazione".

Infatti l'eventuale accollo di una quota ulteriore di obblighi/opere di convenzionamento del tipo emerso nelle interlocuzioni con il Comune in fase antecedente il Masterplan 2023 ed in esso recepiti – come pure quelli ipotizzati nel *Business Plan* AGS – per le destinazioni residenziale e lo stesso Polo Universitario, ammontanti ad oltre €/mq. Sl(p) 200 comporterebbe ineludibilmente l'azzeramento dell'utile dell'imprenditore/promotore e/o l'annullamento del valore residuale riconoscibile nel procedimento della Trasformazione al fattore produttivo area.

Verrebbero quindi meno i presupposti stessi di una qualsiasi iniziativa economica, costituendo l'insediamento di tipologia produttiva l'indirizzo portante della direttiva strategica di rigenerazione del PGT.

Trattasi pertanto di una circostanza di portata tale da comportare una vigilanza assidua a che le trattative ai fini del convenzionamento con il Comune siano condotte secondo il criterio maestro della sostenibilità economica.

-Contestualmente - in assenza di indicazioni esplicite sulle quote percentuali ammissibili per destinazione, quali erano invece riportate nella Scheda AT i25 – è da ritenersi che l'orientamento progettuale assumibile da parte di un imprenditore-promotore "ordinario" sotto il profilo estimativo da un lato terrebbe presente la circostanza che le consistenze in Sl(p) di tipologia produttiva preesistenti sul sedime della proprietà DVM, incluso il noto

Bergonzo – per quanto riscontrato sulla base della documentazione consultata, con riserva di ogni migliore specificazione - ammontano a mq. 49.747 superando ampiamente la SL teoricamente assentibile in funzione dell'indice 0,6 riferito alla ST, dall'altro non potrebbe prescindere dalla analitica commisurazione dei costi comportati dagli specifici interventi di riqualificazione.

D.4 HOUSING OPERATORI del SETTORE PRODUTTIVO

(e/o studentato universitario)

Valore dell'incidenza d'area per una S.I.(p) a destinazione residenziale-sociale convenzionata stimato con il criterio di trasformazione

Nell'ipotesi di lavoro centrata sul "polo universitario" (Rif. Relazione L. Mutti 2023, in cui viene fatto riferimento al Masterplan presentato formalmente ad aprile di quell'anno) si assume per la realizzazione dell'*housing* universitario, pure a carico del Soggetto attuatore, un numero di camere 240 assegnabili in locazione ad un canone mensile realisticamente riscuotibile di €/cad. 400 ed un saggio di occupazione del 95% che, in considerazione dei subentri e delle transizioni in genere, corrisponde in pratica al tutto esaurito.

Viene anche computato un ammontare del fatturato di € 1.094.400 ($1.152.000 \times 0,95$) che corrisponde ad una occupazione al 95% per 12 mesi ($€ 96.000 \times 0,95 = 91.200,00 \times 12$). Analoga verifica va ora svolta per l'*housing* ricercatori/lavoratori del settore produttivo (subentrabile all'universitario) che può corrispondere a quel 10% di SIp di Edilizia Sociale/Temporanea, in allora prescritto nella Scheda d'Ambito AT i25.

Data una percentuale di costi gestionali assunta nell'ipotesi di lavoro Polo universitario nel 25% ne risultano ricavi netti per la gestione di € 806.400 nel cui 35% è commisurata la quota riconoscibile per un canone sostenibile.

Realisticamente si evidenzia che la quota da destinarsi a canone da parte del gestore riconoscibile alla proprietà dell'immobile dovrebbe superare detta percentuale e pervenire al

80% pari ad € 645.120, per dare luogo ad un “valore” tale da giustificare l’operazione immobiliare e contestualmente consentire quanto meno una remunerazione per l’operatore gestionale del residuo 20%.

Al riguardo se ne deve constatare un livello piuttosto elevato di incidenza sul ricavo netto rispetto a medie correnti nel settore, come pure sembra alquanto contenuto il saggio di capitalizzazione lì adottato del 6%.

Nel presupposto che per il promotore è da mettere in preventivo la pressochè nulla attrattività ipotizzabile dell’operazione, assimilabile piuttosto ad un’“opera” di convenzionamento, ai fini della presente valutazione appare riconoscibile (stante la presumibile stabilità nel tempo delle assegnazioni in uso convenzionato delle camere/unità immobiliari dell’*housing*) la conservazione del saggio di capitalizzazione del 6% inferiore a quello del 7% applicato per la generalità delle varie destinazioni (es. per il commerciale).

Si procede pertanto deducendo il 10% dal canone di locazione ai limiti della sostenibilità riconoscibile alla proprietà dell’immobile - cautelativamente a titolo *loss vacancy* e ritardato pagamento della retta – pervenendosi ad un canone immobiliare effettivo $€ 90\% \times 645.120 = € 580.608$ che, capitalizzato al 6%, dà luogo ad un valore del cespite di $€ 580.608 / 6\% = € 9.676.800$ cui, per i mq. Slp 7.112, verrebbe a corrispondere un “valore unitario” €/mq. 1.360,6, arr. €/mq. 1.360.

Detto “valore unitario” sembra configurare una quotazione oggettivamente non superabile per la tipologia *housing* per lavoratori/studenti universitari nel contesto territoriale di appartenenza, in quanto ottenuto con una compressione di costi gestionali ed una anomala assunzione di una non usuale quota di ricavi da destinare alla “remunerazione” dell’operazione.

Si richiama che nella Relazione L. Mutti era operata un’atipica addizione al “Valore” di non omogenei fattori di “costi professionali”, per definire un ammontare di oltre € 5 milioni cui

nel “Riepilogo” veniva aggiunta la quota di pertinenza di “ripartizione costi generali” € 1.625.304,84 così da pervenire ad un Totale “lotto 3 *housing* universitario” di 6.672.888. Detto “Totale” costituisce un’entità economica ulteriormente disomogenea che risulta inidonea in sé per valutazioni di convenienza dell’investimento iniziale comportato dalla realizzazione di una tale consistenza in questa tipologia.

Si richiama altresì che, in virtù della consistenza di *housing* di mq. 7.112 nel Master 2023 viene osservato ampiamente il vincolo prescritto all’art. 59 delle NTA del PGT di adibire almeno il 20% della SL a destinazione residenziale a Tipologia Sa2 in locazione convenzionata. Si ha infatti:

$(20.000+7.112) = 27.112$, il cui 20% è $5.422,4 < 7.112$.

E’ appena il caso di annotare che in presenza di una quota di residenziale inferiore ai 20.000 mq. (27%) del Master 2023, risulta sufficiente un *housing* in proporzione ridotto.

-Nella presente stima, in assenza di qualsiasi indicazione progettuale, si è assunta una consistenza di 10.000 mq. di residenziale, per la quale sarebbe sufficiente un *housing* ad es. della consistenza di 2.600 mq., avendosi $10.000+2.600 = 12.600$, il cui 20% è appunto $2.520 < 2.600$. Tale constatazione deve essere tenuta presente in sede di pianificazione strategica, stante la gravosità dell’impatto dell’*housing* sul conto economico dell’operazione immobiliare complessiva.

Ai fini della presente stima si assume quale “valore dell’immobile” risultante dalla trasformazione il valore unitario in precedenza calcolato €/mq. 1.360.

C_c = Costo di costruzione.

Per la determinazione del più probabile costo di costruzione dell’edificio in argomento, si fa ricorso al testo “*Prezzi Tipologie Edilizie*” a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edizione 2024 della DEI – Tipografia del Genio Civile (Rif. All. 10).

In assenza di specifiche indicazioni per la tipologia Residenze universitarie, tra le otto classi

riportate si prendono in considerazione quelle in senso lato raffrontabili con l'immobile da stimare per caratteristiche formali, tecnologiche ed impiantistiche.

La scelta effettuata delle tipologie "Residenziale di medio livello" ed "alberghiero" è anche conforme alle indicazioni contenute nella ben nota Circolare CNPAIA 40/1984, più volte aggiornata ISTAT, che determinava i costi di costruzione e ristrutturazione di edifici assimilando le "case albergo", fra le altre, alle "abitazioni di lusso, alberghi e case di riposo".

- D₈ Edilizia terziaria, complesso alberghiero;
- D₉ Edilizia terziaria, Ristrutturazione albergo 48 Camere;
- D₂₃ Edilizia terziaria, complesso alberghiero a 4 stelle;

Nell'ambito di tale tipologia il prezziario, per la categoria D₈, riporta un complesso alberghiero con n. 168 camere a 4 stelle e n. 136 camere a 3 stelle, avente le seguenti dimensioni:

- Superficie lorda di piano: S.l.p. = 15.000 m² circa, pari ad una superficie media di 49,3 mq., arr. 50 mq. per camera;

- Volume vuoto per pieno : V.p.p. = 80.000 m³

composto da

- 44.470 m³ ad uso alberghiero
- 35.530 m³ parcheggi e cantine.

Il costo riportato per la porzione alberghiera è di

- € 19.200.617,00 per le camere a 4 stelle
- € 10.841.714,00 per le camere a 3 stelle

ed il costo camera

- € 114.289,00 a 4 stelle
- € 79.718,00 a 3 stelle,

oltre ad un costo aggiuntivo per il parcheggio al piano interrato, con una incidenza per ogni

camera rispettivamente di €/cad. 13.508,00 per il corpo a 4 stelle ed €/cad. 9.386,00 per il 3 stelle.

Viene inoltre proposta all'attenzione la tipologia Classe D23 Slp mq. 18.000 (V.m³ 89.000) corrispondente per le 241 camere a circa 74,68 arr. 75 mq./camera, una incidenza elevata che appare dovuta ad "un corpo f.t. con destinazione accoglienza, hall, ristorazione, meeting e benessere escluso dalla stima perché parte di un plesso autonomo sia costruttivamente che gestionalmente".

Il relativo costo parametrico di € 100.072,00/camera 4 stelle (€ 24.117.281,00 per n. 241 camere) consente di constatare che l'importo unitario è direttamente influenzato dalla consistenza complessiva – come era lecito attendersi – risultando inferiore in corrispondenza di un numero di camere più elevato sulle quali diluire gli oneri dei servizi ed impianti comuni e delle dotazioni di locali ed ambienti a fruizione collettiva.

Il costo camera, riferito al volume ad uso alberghiero, comprende i relativi servizi, locali impianti e depositi afferenti l'uso alberghiero, con esclusione dei parcheggi ai piani interrati. Secondo quanto riscontrato in precedenti esperienze di valutazioni alberghiere per grandi gruppi nazionali ed internazionali e confermato dagli operatori del settore ricettivo, generalmente per ogni camera della categoria 4 stelle è computabile una superficie lorda di pavimento, accessori, funzioni complementari e servizi compresi, di 50 m² e per ogni camera della categoria a 3 stelle di 45 m²: nella fattispecie della tipologia D.8 la superficie media è di poco inferiore ai 50 mq. per camera (l'una per l'altra categoria alberghiera) e ad essa si farà riferimento nei conteggi estimativi.

Semplificando i conteggi, il costo camera può essere trasformato in costo a metro quadro.

a) $€ 114.289 : 50 = €/m^2 2.285,78$, arr. 2.286 per le camere a 4 stelle

b) $€ 79.718 : 50 = €/m^2 1.594,36$, arr. 1.594 per le camere a 3 stelle

cui andrebbe sommata l'incidenza del costo dei parcheggi, € (13.508 : 50 =) 270,16, arr.

270/mq. e rispettivamente € (9.386 : 50 =) 187,72, arr. 188/mq.;

c) € 100.072,00 : 75 = €/m² 1.334,29, arr. 1.334

L'analisi delle differenze tra l'edificio oggetto di stima e le due categorie di edifici sopra riportati ed il confronto degli elementi quanti/qualitativi e tecnologici, oltre che delle caratteristiche funzionali, suggerisce di assumere cautelativamente una media dei due costi parametrici più contenuti della camere a 3 o 4 stelle € €/mq. (1.594+1.334)/2 = €/mq. 1.464, arr. €/mq. 1.465.

Detto importo si assume comprensivo dell'incidenza degli impianti particolari richiesti dal tipo di attività e del costo dei parcheggi al piano interrato nonché delle sistemazioni esterne (sistemazione a verde, formazione di vialetti, fognature per lo scarico delle acque meteoriche, illuminazione esterna, allacciamenti ai servizi, in rapporto alla consistenza, ecc.). A parte verranno considerati i costi di progettazione, direzione lavori, progettazione e coordinamento della sicurezza, collaudi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione, nonché gli oneri finanziari relativi.

Per il complesso immobiliare in argomento, si avrà quindi:

- costo medio ordinario di costruzione: €/m² 1.465,00

Costo unitario di costruzione dell'edificio arr. €/m² 1.465,00.

Si richiama anche la categoria D9, riporta la ristrutturazione di un complesso alberghiero n. 48 camere con sopralzo di due piani ed un costo a camera di € 82.799,00/cad.

A mero titolo di riscontro si dà atto della disponibilità di un computo metrico estimativo che risulta a suo tempo predisposto con riferimento al progetto esecutivo – quindi suscettibile delle modifiche derivanti dalle inevitabili ed usuali varianti in corso d'opera e finale – di una Residenza Universitaria di mq. 2.456 Sl(p) in Comune di Milano, una consistenza quindi nell'ordine dei mq. 2.600 che sono da ritenersi sufficiente per ottemperare alla prescrizione di PGT in presenza di una edificazione di mq. 10.000 di residenziale. Ne è desumibile un

“importo totale generale” di € 3.337.000,00 cui vanno sommate “opere varie” per € 241.000,00.

a) “Importo totale generale” € 3.337.000,00,

per opere tra le quali

- Impianto cantiere-ponteggi	arr. €	81.000
- Scavi	€	86.000
- Struttura prefabbricata	€	664.000
- Muratura	€	145.000
- Intonaci	€	51.000
- Opere di impermeabilizzazione	€	32.000
- Pareti e controsoffitti in cartongesso	€	128.000
- Sottofondi	€	62.000
- Pavimenti e rivestimenti	€	154.000
- Opere in pietra naturale	€	75.000
- Opere di falegname e vetraio	€	120.000
- Opere da fabbro	€	252.000
- Facciata continua	€	146.000
- Scala di sicurezza esterna	€	58.000
- Opere da lattoniere	€	12.000
- Canne fumarie	€	9.000
- Opere fognarie	€	63.000
- Opere da verniciatore	€	35.000
- Impianto riscaldamento e condizionamento	€	215.000
- Impianto + ass. murarie	€	43.000
- idrosanitario	€	210.000
- Impianto + ass.murarie	€	59.000
- elettrico	€	248.000
- + ass. murarie	€	99.000
- impianto ascensore	€	33.000
+ ass. muraria	€	7.000
- Opere esterne	€	62.000

b) “Opere non comprese” (a consuntivo) € 241.000,00

per opere tra le quali

- Frangisole	€	20.000
- Micropali	€	85.000
- Dispositivi per edificio “maggior rischio” elettrici	€	80.000
+ ass. murarie	€	32.000

per un totale di € 3.578.000,00.

Nella fattispecie si dà atto che la superficie ragguagliata commerciale di mq. 2.456 di detta residenza universitaria corrisponde, per 60 camere, a 40,93 arr. 41 mq. cad. camera: la s.l.p. per camera risulta quindi minore di quella degli hotel. Il che appare dovuto alla assoluta preponderanza delle camere singole oltre che all’incidenza inferiore per la tipologia residenza universitaria - rispetto ad un albergo “ordinario” - dei servizi a fruizione collettiva (es. sale di animazione, ristorante, palestra, spa, hall, reception, ecc.) presenti solo in parte.

In forza della correlazione notoriamente sussistente tra andamento dei costi di costruzione e tasso d’inflazione reale, detto importo andrebbe rivalutato all’attualità.

Ai soli fini della quantificazione del fattore “costo di produzione” nella presente applicazione della metodologia della trasformazione, si assume che l’incremento percentuale di costo vada a compensare il consueto sconto commerciale applicato dall’esecutore all’importo a base di gara del 15% (da ritenersi “ordinario” rispetto all’attuale realtà del settore delle imprese edili).

Il costo complessivo di € 3.578.000 corrisponde, per i mq. 2.456 di Sup. comm. ragg., ad € 1.457/mq. pressoché coincidente con il costo di costruzione unitario di € 1.465/mq. assunto cautelativamente nella presente perizia, costituendone indiretta implicita verifica di congruità.

• G_m = Gestione manageriale - O_p = Spese tecniche di progettazione, direzione lavori, progettazione e coordinamento sicurezza, collaudi.

Il costo di gestione manageriale dell’operazione comprende analisi, elaborazione e redazione del masterplan, piano investimenti, piano di sviluppo, collaudi amministrativi, rapporti con la

pubblica amministrazione (Comune, Vigili del Fuoco, ASL), certificati di conformità ed agibilità, gestione dei rapporti con l'impresa appaltatrice e liquidazione degli stati di avanzamento dei lavori, rapporti con gli Enti ed Istituti finanziatori, rendicontazione finale, ecc.

Nella fattispecie G_m-O_p si assumono nella misura del 10% del costo di costruzione €/m² 1.465

$$* 0,10 = \underline{\underline{\text{€/m}^2 \text{ 146,00}}}$$

- O_u = Oneri urbanizzazione primaria e secondaria:

-Per urbanizzazioni primarie e secondarie, a titolo indicativo si applicano le Tabelle parametriche oneri - ridotti rispetto a quelli per la Residenza in forza Del. Cons. Reg. n. 60 del 28.5.2013 - Luglio 2024 (Rif. All. 12) del Comune di Bergamo vigenti per le “Polarità Strategiche della Rigenerazione” riferite ai mc. (da moltiplicare x3 per riferirla alla S.l.p.):

Urbanizzazione primaria €/m³ 7,2 “Servizi Abitativi Sociali” + secondaria €/m³ 17,2, per un totale di €/mq. $3(7,2+17,2) = 73,20$, arr. 73.

Il contributo sul costo di costruzione risulterebbe non dovuto per i “Servizi Abitativi Pubblici e Sociali” ex L.R. 16 art. 42.

Peraltro, in forza di un presumibile convenzionamento con il Comune di Bergamo per una iniziativa “ordinaria” all’attualità potrebbe assumersi che – al di là dell’ipotesi di applicazione “della Tabella opere di interesse generale” anche con riferimento all’art. 17 3° comma del DPR 380/2001 – non debbano essere corrisposti oneri di urbanizzazione primaria e secondaria né contributo sul costo di costruzione.

- O_f = Oneri finanziari.

Per il calcolo degli oneri finanziari si ipotizza in condizioni di “ordinarietà” una durata complessiva dell’operazione di anni tre (per inciso, nei fatti, i tempi della “Residenza Universitaria” vengono sostanzialmente allineati a quelli delle iniziative di altre destinazioni), che vengono così articolati in fasi ai soli fini dei conteggi estimativi:

- analisi di fattibilità (contestuale all'acquisto dell'area):	momento	0
- attività tecniche di progettazione dell'opera dal preliminare fino all'esecutivo:	mesi	6
- procedimento autorizzativo-amministrativo urbanistico, fino all'affidamento dei lavori:	mesi	6
- durata dei lavori fino alla consegna:	mesi	18
- fase di commercializzazione con individuazione dell'acquirente istituzionale (es. fondo d'investimento, ecc.) e dell'operatore gestionale fino al recupero dell'investimento:	<u>mesi</u>	<u>6</u>
Totale	<u>mesi</u>	<u>36</u>

Gli oneri finanziari si quantificano di conseguenza, fino al recupero dell'investimento, come segue:

O_f) Sul costo di costruzione.

Si ipotizzano esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione in base a stati di avanzamento nei 18 mesi previsti per la realizzazione dell'opera, a parte un anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore ed all'entità della costruzione, si assume pari al 20%. Il restante 80%, in considerazione della circostanza che le opere relativamente più costose (finiture e impianti) si concentrano nella seconda fase, sulla base di un dosaggio del 30% in strutture, 30% in impianti, 40% in finiture e completamenti (Rif. Prezziario Tipologie Edilizie Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, All. 10), si può considerare mediamente anticipato di mesi sei rispetto alla fine dei lavori. Ciò in considerazione di un andamento lineare della curva che pone in relazione con il trascorrere del tempo i costi parziali, più contenuti nella fase iniziale e progressivamente più alti in quelli successivi.

Per il tasso passivo si fa riferimento al costo reale del denaro per un operatore ordinario del settore, al tasso del 5,00% (al di fuori del mutuo fondiario).

$\text{€}/\text{m}^2 1.465,00 * [(0,20 * 0,05 * 24/12) + (0,80 * 0,05 * 12/12)] = \text{€}/\text{m}^2 29,3+58,6 = 87,9,$
arr. 88,00

- U_p = Profitto dell'operatore immobiliare.

Con riguardo agli utili lordi del soggetto promotore, comprensivi degli oneri fiscali, si rileva che tale utile costituiva, nelle operazioni immobiliari “*ordinarie*”, un minimo prefissato sui ricavi: ad es. “Lo Sviluppo Immobiliare” di T. Somasca, Scenari Immobiliari–Aspesi, indica tale minimo nel 25% (Rif. All. 5 ter).

Nella fattispecie si ravvisano i presupposti per non assumere se non a livello “figurativo” l'utile dell'operatore immobiliare, in relazione alle attese di redditività da un lato ed alla tipologia edilizia dall'altro (anche con riferimento alla percentuale di utile d'impresa assunta nei computi metrici dei lavori), neppure nello stesso ordine di grandezza percentuale dell'incidenza del fattore di costo “gestione manageriale”, nella quale sono da ritenersi ricompresi per intero i ristori delle prestazioni di professionisti e dello stesso operatore promotore dell'intera operazione:

Essendo:

V_m	=	Valore di mercato dell'unità di superficie	
O_A	=	mancato reddito sul capitale investito nell'area	(per memoria)
C_c	=	costo di costruzione	$\text{€}/\text{m}^2 1.465,00$
G_m, O_p	=	gestione manageriale - oneri professionali	$\text{€}/\text{m}^2 146,00$
O_f	=	oneri finanziari	<u>$\text{€}/\text{m}^2 88,00$</u>
			$\text{€}/\text{m}^2 1.699,00,$
			arr. <u>$\text{€}/\text{m}^2 1.700,00.$</u>

In buona sostanza, anche attraverso una anomala compressione dei fattori di costo ed una valorizzazione massima di quelli di reddito ritraibili dai ricavi realisticamente riscuotibili, si perviene ad una **valorizzazione negativa del fattore “area edificabile” della destinazione**

Housing Sociale in quanto i “costi” €/mq 1.700,00 superano il valore attribuibile all’edificio finito €/mq. 1.360.

Come tale la SL da destinare ad *Housing Sociale* è assumibile a termini di eventuale convenzionamento con il Comune rigorosamente quale “Opera” da scomputare dal complesso di Oneri/Opere di interesse pubblico in abbinamento all’assentimento di una quota di SL a Residenza libera, rispetto alla quale dia luogo all’osservanza del requisito di almeno il 20% a Tipologia Sa2 a termini dell’art. 59 delle NTA del PGT.

D.5 L’ESPRESSIONE DEL GIUDIZIO ESTIMATIVO

D.5.1 Il valore dell’area del compendio Ex Reggiani in funzione delle direttive strategiche della rigenerazione

Alla luce dei risultati dell’applicazione del procedimento della Trasformazione alle consistenze assentibili di SL per le varie destinazioni nelle quali può articolarsi la rigenerazione del compendio secondo i vigenti indirizzi del PGT del Comune di Bergamo, dosate nell’osservanza del duplice requisito della conformità alle direttive strategiche di detta rigenerazione e della sostenibilità economica dell’operazione, corrisponde il seguente **valore dell’area edificabile del compendio Ex Reggiani**

€ (447x11.500+198x4.000+78x41.500+0x2.600) = € 9.169.500.

Il valore unitario medio dell’area edificabile del compendio Ex Reggiani – inclusivo di quello dei fabbricati esistenti nello stato in cui si trovano - per mq. SL risultante dall’applicazione alle consistenze di progetto dei parametri determinati con il procedimento della trasformazione per ciascuna destinazione, ammonta a

€ 9.169.500

----- = €/mq. Sl(p) 153,10, arr. €/mq. Sl(p) 153.

59.892

Il valore unitario dell’area per mq. ST risulta

€ 9.169.500

----- = €/mq. ST 91,86, arr. **€/mq. ST 92,00**

99.820

Per la ST desumibile dalla Superficie catastale agli atti del CT, ridotta a seguito di esproprio parziale, di mq. (49.675-2.054) = mq. 47.621, corrisponde un **Valore ordinario di mercato** risultante di € 92 x 47.621 = mq. 4.381.132, arr. € **4.381.000** (**quattromilionitrecentottantunomila/00**).

D.5.2 Verifiche di riscontro del Valore risultante per l'Area V_a

Un *comparable* specifico per lo stato “as is” - Il “Rapporto di valutazione” della Terna tecnica nominata nel procedimento R.G. 1549/2024 Tribunale di Bergamo per la determinazione dell'Indennità definitiva di esproprio di porzione marginale del compendio “Ex Reggiani”

E' in atti la Valutazione resa dal Collegio peritale insediato con la nomina del “Terzo tecnico” da parte del Presidente del Tribunale di Bergamo con provvedimento n. cron. 943/2024 del 9.4.2024 (Rif. Relazione Terna Tecnica, All. 7) in accoglimento di Istanza depositata da Tranvie Elettriche Bergamasche SpA TEB il 8.3.2024.

Ne è pacifica la rilevanza, trattandosi di stima resa da un Organo collegiale con la partecipazione dell'esperto nominato dal Presidente del Tribunale e delle Parti espropriante – TEB ed espropriata, nella fattispecie Duca Visconti di Modrone S.p.A. (DVM). L'area oggetto di esproprio – e di stima – è infatti parte del Mapp. 911 del Fo. 24 – Ente Urbano iscritto al Catasto Terreni per una superficie di mq. 49.675 di proprietà Duca Visconti di Modrone S.p.A., cui fanno capo anche i Sub 712 e 713 di incontestata proprietà Duca Visconti di Modrone S.p.A.

Nella Relazione finale della Terna tecnica in ordine alle attività svolte viene riferito, fra l'altro, che “gli incontri collegiali hanno preso avvio in data 28/06/2024, con accesso

congiunto ai luoghi” e che “il lavoro collegiale si è distinto per il clima di serena e fattiva collaborazione, come si auspica in tutti quei casi di studio che affiancano la utilità pubblica all’interesse legittimo della proprietà”.

Nel merito del valore attribuito “con riferimento alle metodiche standardizzate:

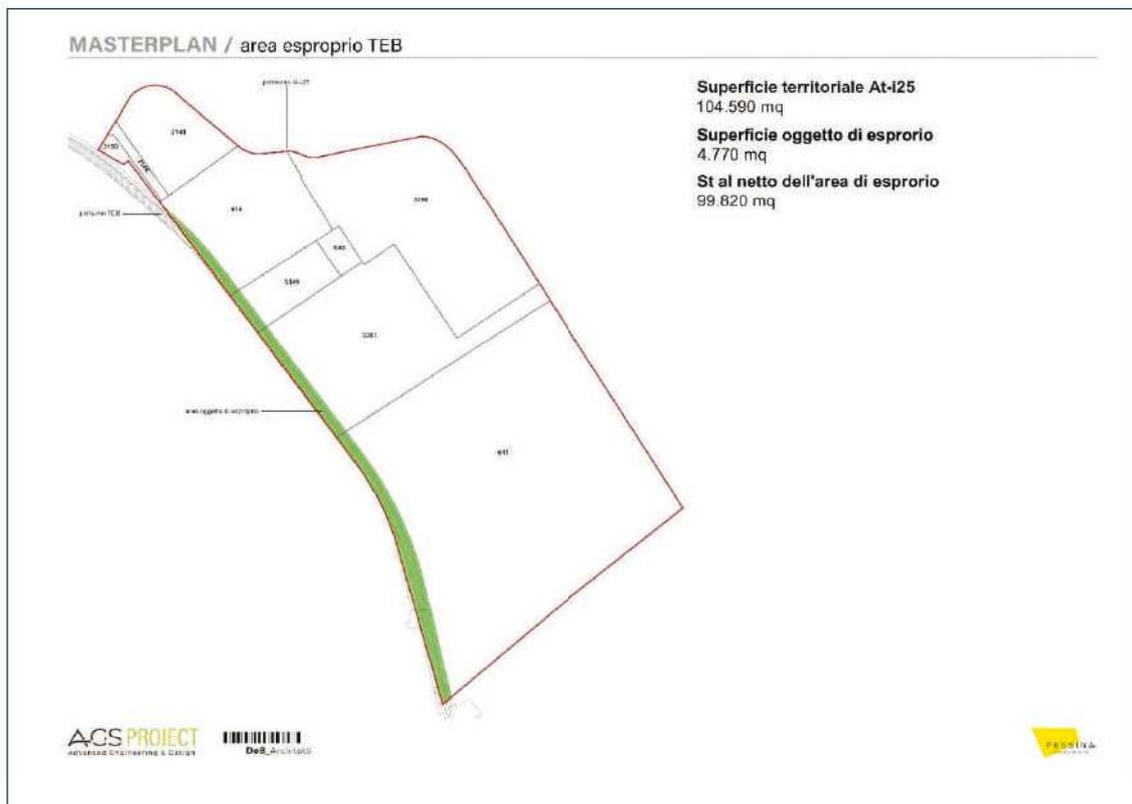
1. Il collegio ha valutato l’area con le caratteristiche qualitative di composizione del suo materiale così come conoscibile”, mentre “i costi” - da ritenersi di bonifica (n.d.r.) - che dovessero emergere da analisi strumentali di dettaglio sono esclusi dalla trattazione;

E soprattutto

2. “Il collegio ha valutato di considerare l’unitarietà del comparto descritto alla scheda At i25 Reggiani come elemento caratterizzante tutte le aree in esso contenute, a prescindere da titolarità e destinazione d’uso;

3. Il collegio ha valutato di procedere, in funzione di esiti di bonaria chiusura, sulla base del Masterplan presentato alla Amministrazione Comunale nell’Aprile 2023, i cui dati di consistenza sono fondanti le valutazioni qui relazionate”.

In altro passo della Relazione viene, fra l’altro, riconosciuto il perdurare a ottobre 2024 di un “iter amministrativo di sviluppo dell’operazione ancora allo stato embrionale”.



Prosegue la relazione della Terna con la specificazione che: “**il valore venale** connesso alla riduzione del valore patrimoniale per effetto della sottrazione di mq 2.054,00 alla complessiva estensione delle unità immobiliari censite ai subb. 712-713 per esproprio è stato calcolato essere **pari a 90,00 €/mq** mediante comparazione con i dati rinvenuti, verificando che il risultato ottenuto potesse ritenersi attendibile entro il range ragionevolmente indicato dalla bibliografia di settore anche mediante l’utilizzo del metodo a valore complementare”.

Tale indicazione estimativa viene formulata con l’annotazione che “il dato non trascura che la Proprietà vedrà si ridotta la sua estensione territoriale, ma con impatto trascurabile sull’intero e tale da non inficiarne sostanzialmente la possibilità di trasformazione per rigenerazione urbana d’ambito (superficie catastale complessiva pari a circa 104.590,00 mq.)”.

Il Giudizio di Stima della Terna Tecnica

Il “Rapporto di Valutazione” della Terna fa riferimento alle consistenze individuate nelle Schede n. 5/33 e 6/33 del Piano Particellare di esproprio allegato al Progetto esecutivo (rif. Verbale terna tecnica del 16/07/2024) a conferma di quelle contenute nel Verbale di stato di consistenza e presa di possesso del 22/09/2023 con indicazione della “proprietà complessiva DVM SpA:

-esproprio -> 2.054,00 mq

-occupazione temporanea -> 405,00 mq.”.

Di specifica pertinenza ai fini che qui rilevano è il Capitolo della Relazione della Terna n. “16. Indagine di mercato, analisi di mercato”, nella quale è specificato che:

“L’indagine è stata mirata ai segmenti di mercato: 1) residenziale delle abitazioni in edifici di nuova edificazione di ordinarie dimensioni, inserite in contesto consolidatamente urbanizzato; 2) commerciali, medie dimensioni di vendita; 3) commerciali, di vicinato; 4) housing universitario; tutti per verifica indiretta dei dati relativi alle specifiche aree pertinenti.

Nel merito, l’indagine effettuata attraverso le banche dati disponibili e attraverso gli operatori specializzati di zona ha evidenziato una indisponibilità di cespiti comparabili accessibili al mercato, in ragione dell’appartenenza delle aree all’ambito di trasformazione specifico caratterizzato da multifattoriale complessità. Tuttavia, la zona restituisce continuativa appetibilità per il segmento residenziale e per i segmenti qui correlati nello specifico attribuibile agli immobili di nuova costruzione di elevate capacità prestazionali (anche, dal punto di vista energetico)”.

Analogamente rilevante il Capitolo “17. Metodo di stima

La Valutazione delle aree in esame è stata condotta per Trasformazione sulla base delle consistenze progettuali contenute nel Masterplan presentato alla Amministrazione Comunale con deposito del mese di Aprile 2023, nel quale veniva progettata la rigenerazione dell’intero

Ambito At_i25 Reggiani (superficie fondiaria complessiva: 103.600 mq; capacità edificatoria complessiva s.l.p. max: 87.400 mq; superficie totale in sviluppo s.l.p. progetto: 73.213 mq), i cui dati unitari di costo e ricavo sono stati computati sulla base di quelli ordinari come rilevabili dal mercato e dalla bibliografia specializzata per la zona specifica".

In forza di tali esplicite connotazioni estimative la Terna tecnica attribuisce un "valore venale connesso alla riduzione del valore patrimoniale per effetto della sottrazione di mq 2.054,00 alla complessiva estensione delle unità immobiliari censite ai subb. 712-713 per esproprio calcolato pari a 90,00 €/mq mediante comparazione con i dati rinvenuti, verificando che il risultato ottenuto potesse ritenersi attendibile".

Prosegue annotando che "il valore connesso al danno subito per la presenza di cantiere operativo è stato complessivamente determinato essere non incidente e non riconoscibile" il che è condivisibile, "mentre lo sviluppo dell'iter amministrativo di approvazione del masterplan, della convenzione e dei permessi di costruire nell'ambito dell'accordo convenzionato risultano, sempre all'oggi, ancora allo stato embrionale", per cui ad avviso pure condivisibile della Terna tecnica "non sono poste in essere allo stato condizioni limitanti interferenziali".

Analogamente, "il valore connesso al danno subito per la presenza delle stazioni in progetto è stato complessivamente determinato essere non incidente e non riconoscibile in ragione del conseguente apprezzamento dei valori previsionali di ricavo, sia sull'esistente che sul progettato, proprio in ragione della prossimità e comodità della nuova infrastruttura". Di specifico rilievo ai fini della valutazione demandata allo scrivente Perito incaricato dalla Liquidazione Giudiziale la considerazione di taglio strettamente estimativo, secondo cui "i dati così ottenuti possono, verosimilmente, ritenersi sovrapponibili a quelli che sarebbero derivati da accordi sanciti tra soggetti equamente non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, ove le due parti avessero agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna

costrizione: gli stessi sono parimenti verosimilmente rappresentativi di esiti compiuti di trattativa” è la conclusione per la quale “il valore venale del soggetto - corrispondente in dottrina al più probabile valore di mercato - è stato determinato senza trascurare tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene”.

Significative, sotto i profili di interesse della presente stima appaiono le “21. Condizioni limitanti e assunzioni” della valutazione operata dalla Terna tecnica “con riferimento alle metodiche standardizzate”:

1-“eventuali criticità in ordine a presenza di agenti inquinanti (oltre i limiti di ordinarietà verosimilmente ipotizzabili a base dei relativi costi nella determinazioni dei quantitativi economici utilizzati per la Trasformazione) che dovessero emergere da analisi strumentali di dettaglio compositivo granulometrico sono escluse” il che comporta che i presupposti assunti a base della quotazione potrebbero risentire anche marcatamente degli esiti del Piano di caratterizzazione.

2-“l’unitarietà del comparto” assunto quale “elemento caratterizzante” è da considerarsi appieno “a prescindere da titolarità” in allora “descritto alla scheda At i25 Reggiani” destinazione d’uso delle aree”;

3-Del tutto superato è da considerarsi il riferimento della Terna tecnica al “Masterplan presentato alla Amministrazione Comunale nell’Aprile 2023” fatto salvo “i dati di consistenza fondanti le valutazioni”.

“Inoltre, assumendo che:

- L’interesse pubblico sia equamente sovrapponibile a quello, legittimo, privato;
- Il frazionamento dell’area restituisca dati di superficie contenuti entro uno scostamento pari al 10% rispetto alla consistenza in esproprio e in occupazione temporanea all’interno del Piano particellare”, condizione che può ritenersi soddisfatta;
- “Il danno derivato dalla presenza del cantiere all’ambito territoriale in esame sia non

riconoscibile in ragione dell'iter amministrativo di sviluppo dell'operazione ancora allo stato embrionale” e “Il danno derivato per la presenza dell'infrastruttura in prossimità dei luoghi sia, nella sostanza, equilibrato dall'apprezzamento di valore dei corpi di fabbrica in previsione per la loro vicinanza a nuova infrastruttura di collegamento rapido con il centro del capoluogo cittadino e, di lì, verso tutti i punti di interesse locale, provinciale, regionale e nazionale”.

Del tutto realistica è da ritenersi l'ulteriore assunzione per la quale “lo scenario a breve sia quello maggiormente aderente al reale delle tempistiche della fase espropriativa, poiché la complessità dell'intervento di rigenerazione urbana, la molteplicità degli attori in gioco, la scala delle economie preventivate e la necessità di coinvolgimento di soggetti altamente qualificati per la gestione dell'intero sviluppo immobiliare in concreto lascia verosimilmente presagire tempi più lunghi rispetto a quelli celeri della cantieristica infrastrutturale”, mentre irrilevante è la postilla inerente eventuali “scostamenti dei risultati derivanti da approssimazioni e troncamenti da calcolo automatico”.

Incidenza del Parere della Terna Tecnica sulla presente stima dell'area DVM

E' rilevante che la porzione espropriata di mq. 2.054 di proprietà DVM sia ricompresa in una più vasta Superficie oggetto di esproprio di mq. 4.770, a seguito della cui ablazione la superficie territoriale At-i25 di mq. 104.590 è divenuta ST, al netto dell'area espropriata, mq. 99.820.

Il tratto di proprietà DVM oggetto di esproprio di mq. 2.054,00 partecipa integralmente del quadro di riferimento urbanistico proprio delle unità immobiliari censite ai subb. 712-713 - in precedenza della Scheda di progetto At i25-Reggiani – all'attualità PSR02 - a partire dall'entrata in vigore dello Stralcio PDR06 Piano delle Regole approvato con DCC 26 del 11.4.2024 (Adozione con Del. C.C. n. 59 del 16.10.2023).

La superficie complessiva di proprietà DVM è indicata nel Certificato di Destinazione Urbanistica, (Cfr. CDU 122/2023, All. 13) in “circa mq. 49.663,17 (catastale da dati CT mq.

49.675) pari al 100% dell'area", cioè della Particella 911, alla cui intera consistenza è pertanto riferita la determinazione di un valore di €/mq. 90 da parte di detto Organo collegiale insediato con la nomina del "Terzo tecnico" da parte del Presidente del Tribunale di Bergamo.

Fermo restando il rilievo intrinseco della determinazione di un valore di €/mq. 90 da parte di detto Organo collegiale risulta doveroso per questo Perito estimativo procedere ad una accurata verifica di congruità alla luce dei mutamenti intervenuti nel quadro di riferimento urbanistico – rispetto a quello considerato nella formazione di tale giudizio di valore - e nelle consistenze e destinazioni delle relative potenzialità di edificazione.

-In primo luogo, in forza dell'entrata in vigore della variante del Piano delle Regole di PGT approvata in data 11.4.2024 è venuto meno l'assetto della Scheda At i25 con le rispettive percentuali di SL autorizzabile per le varie tipologie di destinazione, cui faceva dichiaratamente riferimento la "Terna tecnica".

A latere può constatarsi che il valore di € 4.500.000 attribuito nella Perizia Geom. Mutti allo "stato di fatto attuale" nel 2023 al Mapp. 911 corrisponde alla quotazione di €/mq. 90 attribuito dalla Terna tecnica, di cui il tecnico è stato componente designato dalla Proprietà DVM (€/mq. 90 x mq. 49.675 = € 4.470.750, arr. 4.500.000).

D.5.3 Ulteriori verifiche di riscontro per il Valore risultante per l'Area V_a

-Di significativo rilievo appare la circostanza che il valore unitario del giudizio della Terna Tecnica (€/mq. 90) viene pressochè a coincidere - differendone del 2% nell'ordine della tolleranza di misurazione - con il corrispondente risultato del procedimento della trasformazione costituendone esplicita reciproca verifica di congruità.

La ST a seguito dell'esproprio parziale per l'intero ambito è di mq. 99.820 e per l'area DVM (49.675 – 2.054) risulta pari a mq. 47.621.

I Sovraccosti di bonifica e opere di riqualificazione (eccedenti gli oneri ordinariamente applicabili) ammontano per mq. di ST a €/mq. $15.300.000/104.000 = €/mq.147,12$.

In primo luogo, può constatarsi che detraendo detta quota di incidenza per mq. di ST dal Valore di monetizzazione minimo inderogabile” delle Aree a standard in zona deliberato dal Comune di Bergamo (Rif. All. 9) si ottiene €/mq. (234,38-147,12) = €/mq. 87,26 che può assumersi quale ulteriore riscontro oggettivo della congruità del valore di riferimento attribuito in linea di principio all’area DVM di €/mq. 92,00 da cui differisce ben all’interno dell’ordinaria alea di tolleranza estimale del 10%.

-Oltre che con riferimento al Valore di monetizzazione delle aree a standard vigente nel Capoluogo, analoghe verifiche possono effettuarsi in funzione dell’incidenza d’area degli immobili sulla base delle quotazioni delle varie destinazioni delle aree fabbricabili in Comuni vicini da rapportarsi a quelle corrispondenti “virtuali” proporzionalmente più elevate nella zona di appartenenza del compendio Ex Reggiani.

In definitiva, dalle commisurazioni di Valore Unitario delle “aree fabbricabili” a fini IMU in vari Comuni della provincia di Bergamo in funzione degli indici della SI(p) – stante la omogeneità delle indicazioni prevalenti – si può eventualmente trarre indiretta conferma della attendibilità delle quotazioni che sono state determinate in applicazione del criterio della Trasformazione per le diverse destinazioni ammissibili della riqualificazione/riconversione dell’Area di proprietà DVM nell’ambito della “Polarità strategica della Rigenerazione” Ex Reggiani.

Anche al confronto dei vari Valori parametrici – pur connotati dalle specifiche enunciate dirimenti condizioni di validità - €/mq. 92 (interessato dalla potenziale riduzione per l’avvenuto superamento della Scheda At i25 e la riduzione quantitativa e qualitativa della SL realizzabile) risulta adeguatamente congruito.

STIMA del LOTTO 2

Ferma restando l’appartenenza e la sostanziale contiguità dell’unità immobiliare sub 710 della part. 911 del Fo. 24 al compendio produttivo ex Reggiani costituente il Lotto 1, l’abitazione

posta al piano PS1.T-1 ha le caratteristiche proprie di un alloggio di servizio a suo tempo adibito ad ospitare esponenti dell'allora complesso industriale Reggiani Tessile, svolgendo le funzioni dell'edilizia di tale tipologia.

L'unità immobiliare è dislocata su due piani, con locali abitativi per mq. 80 al P.T. e mq. 64 al P. 1 che è anche munito di un balcone. Trattasi di un villino con accesso autonomo, dotato di una corte esclusiva di mq. 320 ed una cantina al P.interrato di mq. 28.

Le caratteristiche della u.i.u. avrebbero comportato un classamento in A/7 Villino, ma può darsi atto che l'ubicazione ed il posizionamento a margini di uno stabilimento industriale ne rendono compatibile l'attribuzione della Categoria attualmente assegnata A/3.

In applicazione del criterio del mercato - metodo sintetico-comparativo - stante la sostanziale complementarietà al complesso produttivo-industriale appare appropriato assumere, con riferimento al Paragrafo C.3, la quotazione minima dello "stato normale" della tipologia edilizia "abitazioni economiche" - cui sono assimilate ai sensi del citato provvedimento ex comma 307 dell'articolo unico della Legge n. 296/2006, approvato dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate in data 27 luglio 2007- le "abitazioni di tipo economico" Cat. A/3 - rilevata da OMI in zona di €/mq. 1.200.

Per quanto consta, in considerazione delle precarie condizioni di conservazione, comportanti la necessità di interventi di profondo risanamento edilizio e ripristino impiantistico con messa a norma, risulterebbe piuttosto da applicare la quotazione per lo "stato scadente" che peraltro non è rilevato da OMI ed andrebbe quindi desunto secondo le modalità di cui al citato provvedimento ex comma 307 dell'articolo unico della Legge n. 296/2006. In pratica dividendo per il noto coefficiente 1,3 si ottiene: €/mq. 1.200/1,3 = €/mq. 923,08, arr. €/mq. 925.

Una ulteriore detrazione va apportata per l'appartenenza ad un contesto produttivo-industriale dismesso ormai da un quindicennio con tutti i problemi conseguenti sotto i profili della

sicurezza, dell'igiene e della fruibilità, assumibile – con riferimento al noto *range* per il particolare stato di fatto e di diritto - nel 30%, da cui €/mq. $925 \times (1 - 0,3) = \text{€/mq. } 647,50$, arr. €/mq. 650.

Può constatarsi che detto valore unitario è molto prossimo al Valore dell'incidenza d'Area del "Fabbricato" residenza libera risultante dall'applicazione del criterio della trasformazione, pari a 611,00 €/mq. S.l.p.. Ciò, da un lato attesta che nello stato in cui si trova l'u.i.u. necessita di interventi di risanamento e riqualificazione con un'incidenza in termini di costi assimilabile a lavori di nuova costruzione; dall'altro ne costituisce implicita verifica di congruità.

Per una superficie di mq. commerciali 177 (mq. 159 coperti e 18 sup. accessoria/scoperta raggugiata) vi corrisponde un **valore di mercato** mq. $177 \times \text{€/mq. } 650 = \text{€ } 115.050$, arr. € **115.000 (centoquindicimila/00)**.

CONCLUSIONI ESTIMATIVE

LOTTO 1

Per un approccio corretto alle risultanze estimative del procedimento, principalmente in ordine alla prospettata rigenerazione strategica a destinazione prevalentemente produttiva e collaterale insediamento residenziale – anche relativamente alle potenziali iniziative immobiliari attinenti in ipotesi un *housing* universitario/produttivo e una struttura commerciale – è oggettivo che vada fatto riferimento all'applicazione del criterio del valore di trasformazione in cui il valore dell'area è l'importo residuale dalla detrazione di tutti i fattori di costo dai ricavi potenziali di vendita o dall'ammontare della capitalizzazione all'attualità dei redditi da locazione ordinariamente ritraibili.

Solo l'applicazione rigorosa di detto procedimento consente di pervenire alla quantificazione di un congruo valore del compendio "*as is*" nello stato in cui si trova.

L'importo risultante rappresenta, in condizioni di "ordinarietà" nelle quali deve doverosamente porsi l'estimatore, il valore dell'area al netto di oneri fiscali, costi di

mediazione e di consulenze.

I V_{in} stimati rappresentano il valore di un'area pronta per l'edificazione in condizioni di mercato ordinario, destinata alla realizzazione di una consistenza compatibile commercialmente con quelle tipiche del contesto di appartenenza: tiene conto in deduzione di oneri di demolizione dei manufatti esistenti, nonché di bonifica che peraltro non sono determinati né compiutamente determinabili all'attualità e comportanti, qualora eccedenti l'ammontare ragionevolmente presumibile, l'eventuale erosione della quota, ordinariamente ricavabile dall'operazione di utili per il promotore ed, in ogni caso, l'organizzazione della compatibilità tecnico-logistica con gli interventi integrati di nuova edificazione ancora da programmare.

Nel presupposto che al giugno 2025 sono non designabili le date di avvio delle attività di sviluppo immobiliare del developer sul cantiere, come pure in conseguenza di svolgimento ed ultimazione dei lavori, si pongono le condizioni perché il Valore dell'area determinato con l'applicazione del Criterio del Valore di Trasformazione sia qualificabile “nello stato di libera” ma non “pronta per l'edificazione”.

Tenuto conto, con riferimento all'analisi delle varie tipologie di “rischio” interessanti l'operazione immobiliare condotta nel contesto della Perizia, della sussistenza di alea connaturata alla fase in corso, di interlocuzione con i competenti Organi comunali, si assume un valore per l'area nello stato di “libera” commisurato a quello nella condizione di “pronta per l'edificazione” ridotto proporzionalmente.

Tale schematizzazione è a maggior ragione valida in presenza di strumenti attuativi quali Piani integrati di intervento che originariamente venivano utilizzati per grandi aree con pluralità di destinazioni e tipologie di riqualificazione nonché rilevanza territoriale e per il riuso delle aree industriali o piani di recupero urbano (P.R.U.).

A monte del procedimento sono necessarie la Valutazione dell'impatto ambientale e la

concertazione tra le amministrazioni interessate su uno studio di fattibilità.

Sulla base dell'esperienza dello scrivente tali procedure possono notevolmente condizionare le scelte economiche dell'imprenditore vincolando le tipologie, la consistenza dell'intervento ed i costi da sostenere per l'inserimento nel contesto territoriale; inoltre, comportando un continuo confronto con i soggetti pubblici e privati e i c.d. "interessi diffusi", aumentano il grado di incertezza dell'operazione e quindi una non piena definibilità dell'area come edificabile fino al completamento delle procedure preliminari.

Nel caso della sussistenza di profili configuranti verosimilmente un interesse da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento dovrebbe utilizzare lo strumento dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 27 L. 142/90 e succ. modif. e integr. T.U. delle norme sugli Enti Locali.

In linea generale è quindi possibile ricavare dalle combinazioni dei fattori sopra riportati una presumibile progressione degli eventi, anche se è doveroso considerare che raramente le amministrazioni sono in grado di assicurare la tempistica prescritta nei regolamenti per la complessità dell'iter procedurale ed a causa di eventuali sopravvenute modifiche degli strumenti legislativi o normativi urbanistici, inducendosi un grado di incertezza che si ripercuote inevitabilmente su ogni previsione circa l'andamento e la data dell'emanazione del provvedimento abilitativo-autorizzativo, con effetto incrementale del margine di rischio di una operazione immobiliare.

Nella fattispecie non esiste neppure una Bozza di Convenzione da implementare, così che allo stato sussiste un grado di incertezza che attiene significativamente gli obblighi di convenzionamento in oneri ed opere, di cui è appena il caso di evidenziare la rilevanza ai fini di un bilancio economico preventivo dell'operazione.

Appare quindi ragionevole apportare le seguenti deduzioni a giugno 2025.

Adeguamenti e correzioni della stima:

-Riduzione del valore del 20% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti come da Disp. del G.E. (min. 5%).

In sede di precisazione delle motivazioni di tali adeguamenti è doveroso annotare che i rischi di vizi occulti di 1) un complesso ex industriale dismesso attengono le possibili cause di insicurezza per le persone e le cose in tutte le accezioni del caso - strutturali, impiantistiche, antincendio, antintrusione e ambientali - mentre per 2) un'area assunta come edificabile possono riguardarne i requisiti sotto i profili geologici, idrogeologici, ambientali, urbanistici o catastali. A titolo indicativo e non limitativo e senza pretesa di esaustività si richiamano elementi conoscitivi disponibili in ordine ai rischi di vizi occulti afferenti il Comparto DVM:

1) Per il complesso ex industriale dismesso, sotto il profilo dei rischi di cause di a) mancata sicurezza si dà atto che è stato ribadito dal Comune di Bergamo - con riferimento alla propria Ordinanza P.G.0243482 del 13/06/2025 - con nota 27/06/2025 della DIREZIONE AMBIENTE, VERDE PUBBLICO E MOBILITA' Servizio Ecologia e Ambiente indirizzata alla società Duca Visconti di Modrone SpA che l'onere della messa in sicurezza dell'area e dell'eliminazione delle situazioni di potenziale pericolo permane in capo alla proprietà e/o al soggetto responsabile dell'area, indipendentemente dalla situazione economica o procedurale in cui si trova tale soggetto giuridico. Compete dunque ai soggetti sopra indicati - in prospettiva all'aggiudicatario, nelle more dell'attuazione di un progetto di trasformazione del comparto - individuare e rimuovere tutte le condizioni di rischio, a partire da quelle già evidenziate nel sopralluogo della Polizia Locale (verbale P.G.0165618 del 29/04/2025) ed oggetto dell'ordinanza, come ad esempio - e non in via esaustiva - la chiusura e il ripristino degli accessi violati, la rimozione dei materiali combustibili presenti, la verifica statica e funzionale delle strutture eventualmente danneggiate dagli incendi e la prevenzione di accessi non autorizzati mediante sistemi fisici e organizzativi adeguati.

Sotto il profilo dei rischi b) ambientali dei fabbricati si specifica che la DIREZIONE

AMBIENTE, VERDE PUBBLICO E MOBILITA' Servizio Ecologia e Ambiente del Comune di Bergamo - a seguito dell'avvio del procedimento amministrativo del 6/02/2019 nei confronti della SARIN srl, Duca Visconti di Modrone spa e RNI srl conclusosi in data 3/04/2019 con l'inoltro della valutazione dello stato conservativo delle coperture in amianto in questione - in data 24/11/21 P.G.U0381860 aveva preso atto dell'avvenuta rimozione di dette coperture in amianto nei corpi di fabbrica a tal fine identificati G - D1 - D2 - L. Successivamente venivano concesse proroghe per la rimozione e lo smaltimento, di cui l'ultima con scadenza dicembre 2024, a seguito della verifica dell'esito delle analisi sulla presenza di fibre libere aerodisperse eseguite a marzo 2023, ottobre 2023 e a giugno 2024. Lo stesso Servizio del Comune di Bergamo in data 04.12.2024 con nota VI.9/F0296.19 (prot. N. 0454682/2024) in ordine a detta pratica codice sb/ECO/2019/00077/AMIANTO ha concesso - *“previo esito dell'analisi sulla presenza di fibre libere aerodisperse da eseguire entro MAGGIO 2025”* - proroga al dicembre 2025 del termine per la rimozione e smaltimento delle coperture in fibre di amianto nei corpi di fabbrica individuati a tal fine con B-C1-C2-C3-E-F-H-I.

A riscontro DVM ha provveduto a trasmettere in data 19.5.2025 a detto Servizio del Comune di Bergamo la Relazione Illustrativa dell'esito delle indagini effettuate commissionate ad idoneo specialista “Consulenze Ambientali S.P.A.” di Scanzorosciate (BG).

In funzione di quanto sopra specificato, con riguardo al rischio di vizi connessi, resta a carico dell'eventuale aggiudicatario l'adempimento di cui al detto codice pratica sb/ECO/2019/00077/AMIANTO entro il termine di proroga concesso del dicembre 2025.

2) Per quanto attiene i rischi attinenti i requisiti di edificabilità dell'area del Comparto DVM

a) in ordine ad eventuali “vizi” geologici o idrogeologici non risulta documentazione, a parte le problematiche inerenti le falde acquifere sotto il profilo ambientale di cui al punto seguente.

b) in ordine a “vizi” di “inquinamento ambientale” e connessi “oneri di bonifica” che attengono, come riferito, anche la potenziale presenza di inquinanti nel suolo o nel sottosuolo, come metalli pesanti, idrocarburi, o gas radon, in ipotesi provenienti da attività industriali svolte in precedenza nell’ambito, va dato atto che con nota “REGISTRO UFFICIALE.U.0047088.07-07-2025” il Settore Ambiente Servizio Rifiuti della Provincia di Bergamo ha richiesto ad una pluralità di soggetti, ognuno per quanto di competenza – tra cui la società Duca Visconti di Modrone SpA - di fornire un aggiornamento sulla prosecuzione del procedimento di bonifica nel presupposto dell’assenza di evidenza che la società Duca Visconti di Modrone SpA stessa avesse attuato l’intervento di MISE che aveva prospettato nella propria nota al prot. n. 47140 del 03.08.2023, nonché avesse dato riscontro alle richieste dell’Agenzia ARPA la quale - nel trasmettere con nota prot. n. 11684 del 21.02.2024 *Valutazione tecnica* in esito all’indagine ambientale condotta nel 2023 - invitava la società a trasmettere idonea documentazione progettuale per il proseguo della procedura di bonifica in corso.

In assenza di pianificazione attuativa e di un progetto pur di massima degli insediamenti programmati, nonché di una bozza della stipulanda Convenzione, stante l’indeterminatezza di oneri ed “opere di riqualificazione generale” da eseguire, costituisce assunto posto a base dell’espletamento del compito dello scrivente Esperto nella presente stima la consapevolezza di una accettazione incondizionata, da parte di un aspirante aggiudicatario, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene e dell’assenza di garanzia per vizi occulti, inclusi quelli in ipotesi comportanti oneri di bonifica con assunzione a carico dell’aggiudicatario stesso di ogni eventuale costo relativo e con rinuncia ad ogni eccezione al riguardo.

c) in ordine ad eventuali “vizi” qualificabili irregolarità urbanistiche e catastali, quali ad es. problemi relativi alla destinazione d'uso del terreno, vincoli urbanistici non dichiarati, o errori nella classificazione catastale, non risulta documentazione ulteriore rispetto a quanto si è

riferito sulle caratteristiche del compendio Ex Reggiani non di un unico proprietario, motivo per cui in linea di principio occorrerebbe preliminarmente porsi nelle condizioni per predisporre il progetto di Piano Attuativo unitario esteso all'intero compendio, prescritto dalla norma di PGT ovvero l'accordo della totalità delle quote di proprietà (fatta salva l'ipotesi subordinata di operatività – da verificare - sulla base di una maggioranza catastale, cioè di due su tre proprietari).

Sotto tale profilo la proprietà frazionata di uno dei tre lotti è allo stato assimilabile al possesso di una quota minoritaria (<50%) di proprietà indivisa che incide sulla possibilità di autonoma gestione operativa ed assunzione delle decisioni di natura patrimoniale, incluse quelle inerenti le bonifiche le cui obbligazioni differiscono – ai sensi delle prescrizioni in materia ambientale vigenti - in funzione della potenziale destinazione dell'edificato di nuova costruzione/ristrutturazione a residenziale o produttivo. Necessita quindi consapevolezza che tale situazione rischia di interpersi alla stessa predisposizione di un Masterplan generale esteso all'intera consistenza la cui presentazione sarebbe – secondo la proposta avanzata in sede di amministrazione comunale – sufficiente per consentire di procedere per stralci autonomi innescando la facoltà di richiedere e ottenere l'approvazione di p.c.c. (permesso di costruire convenzionato) per ciascuna delle tre proprietà.

d) in ordine ad eventuali Servitù e oneri non apparenti, quali diritti di terzi sul terreno, servitù di passaggio o vincoli paesaggistici, non immediatamente visibili o dichiarati, non risulta documentazione relativa a quelle in ipotesi sussistenti fra il Lotto di proprietà DVM e le aree di altrui proprietà all'interno dell'Ambito Ex Reggiani e/o eventualmente desumibili da atti della pubblicità immobiliare.

In proposito va richiamato che risulta formulata alla Curatela una richiesta di pagamento per l'anno 2025 di un contributo consortile richiesto da Consorzio di Bonifica della Media

Pianura Bergamasca, per l'ammontare di € 12.029,00. Detto ammontare risulta da quote poste a carico dei sub 710 e 713 della Part. 911 a titolo "comprensori" e per "torrente Morla", "Opera presa Albino", "Rio Morlana e derivate".

Dato atto di tutto quanto sopra, resta ad esclusivo carico dell'aggiudicatario all'asta del bene l'effettuazione di ulteriori accertamenti sulla legittimità amministrativa ed in ordine all'eventuale esistenza di difformità/disallineamenti/irregolarità urbanistiche e catastali, essendo interesse primario del potenziale aggiudicatario che venga effettuata la verifica se dette ipotetiche difformità siano sanabili o meno, con obbligo in caso positivo di presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 40 comma 6 L. 47/85 entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Stante tutte le richiamate tipologie di indeterminatezza e l'assenza di garanzia per vizi, è da ritenersi appropriata un'alea commisurata a tale titolo nel 20%, motivo per cui appare congruo apportare una detrazione al valore del 20%

€ 0,20 X 4.381.000 = € 876.200,00 (ottocentosettantaseimiladuecento/00).

In definitiva il valore di mercato del complesso di proprietà DVM - area ed edifici da trasformare - al giugno 2025 al netto degli adeguamenti e correzioni come sopra precisati (nelle condizioni di fatto e di diritto sussistenti a fine giugno 2025) risulta:

€ 4.381.000 (1-0,20) = € 3.504.800, arr. quale base d'asta ad € 3.500.000 (tremilionicinquecentomila/00).

LOTTO 2

Non sussistono le condizioni per apportare deduzioni a carattere estimativo al valore "ordinario" di mercato della abitazione, posto che si è già tenuto conto di tutti i fattori che influiscono sulla autonoma fruibilità e come tale appetibilità della u.i.u. in dipendenza delle criticità afferenti la gestione urbanistica del compendio Ex Reggiani, che allo stato incombe con i suoi problemi di sicurezza ambientale e sociale.

Appare applicabile esclusivamente una **riduzione del valore del 10%** dovuta all'**immediatezza della vendita giudiziaria** e per **assenza di garanzia per vizi** come da disp. del G.E., che possa fungere anche quale incentivazione di partecipazione alla procedura, che può commisurarsi nel 10%, con il che **il prezzo a base d'asta** dell'unità immobiliare Lotto 2 viene a risultare € 115.000(1-0,1) = € 103.500, arr. **€ 104.000 (centoquattromila/00)**.

Come per i fabbricati di tipologia produttiva esistenti, trova applicazione la disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 in forza del cui comma 5 il trasferimento in un'asta giudiziaria avviene anche in presenza di difformità e di "violazioni edilizie".

Lo scrivente ravvisa le condizioni per dare atto della sostanziale conformità edilizia/urbanistica e regolarità catastale in linea con quanto potuto accertare. Dato atto di ciò, resta ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta del bene l'effettuazione di ulteriori accertamenti sulla legittimità amministrativa ed in ordine all'eventuale esistenza di difformità/disallineamenti/irregolarità urbanistiche e catastali.

E' infatti interesse primario del potenziale aggiudicatario che venga effettuata la verifica se dette ipotetiche difformità siano sanabili o meno, con obbligo in caso positivo di presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 40 comma 6 L. 47/85 entro 120 giorni dal decreto di trasferimento ex Art. 586 c.p.c.

Milano, 30 Giugno 2025

Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI

- 1, 1 bis e 1 ter; 1 quater, 1 quinquies e 1 sexies; 1 septies e 1 octies) Stralcio Tavole Inquadramento Territoriale-Corografia, Estratti di mappa e Consultazione Storica Catasto Terreni; Lotto 1 Consultazioni Storiche CF, Elaborato planimetrico con Elenco subalterni assegnati e Schede Planimetriche; Lotto 2 Consultazione Storica CF e Scheda Planimetrica;
- 2 e 2 bis) Stralcio NTA Piano delle Regole PGT 2024 Bergamo e Prospetto calcolo SL ai sensi art. 8 NTA;
- 3 e 3 bis) Stralci “Documento di Piano – Allegato 2 – Schede Progetto degli Ambiti di Trasformazione” - Scheda AT i25 e Tavole del PGT
- 4) Stralcio Relazione Tecnica su Bonifiche;
- 5, 5 bis, 5 ter e 5 quater) Frontespizi Testi “Trattato sulla valutazione aziendale”, “Estimo”, “Lo sviluppo immobiliare” e “Principi di Economia ed Estimo”;
- 6) Stralcio Tabella esemplificativa evoluzione, in funzione dell’avanzamento del procedimento urbanistico, dei valori di aree fabbricabili Settore Finanze e Oneri Tributari Comune di Milano;
- 7) Stralcio Relazione Terna Tecnica 2024 per Esproprio parziale Ex Reggiani;
- 8, 8 bis e 8 ter) Stralcio Rilevazione esemplificativa Indicatore di mercato Borsa Immobiliare-FIAMM, Stralcio Rilevazioni Indicatore di mercato OMI Zona C4 e Allegato tecnico Provvedimento 2007 Direttore Agenzia delle Entrate sul Valore Normale
- 9, 9 bis, 9 ter) Tabella Valori Monetizzazione Aree a Standard del Comune di Bergamo, Tabelle dei valori di aree fabbricabili a fini IMU Comuni Provincia di Bergamo, Stralci Business Plan AGS Spa su Aree Ex Reggiani;

- 10, 10 bis e 10 ter Stralcio “Prezziario Tipologie Edilizie” gennaio 2024, Tabelle Indici ISTAT e Tabella Rendistato 2025;
- 11, 11 bis, 11 ter e 11 quater) Frontespizi testi “Investimento Immobiliare”, “La valutazione Immobiliare”, “La valutazione delle aziende” e “I fondi di investimento immobiliare;
- 12) Tabella Oneri di Urbanizzazione e Contributo costo di costruzione del Comune di Bergamo 2024;
- 13) CDU Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Bergamo 2025 per Aree Ex Reggiani.

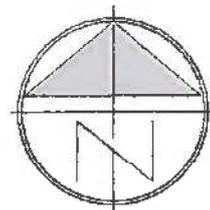
INDICE

- PREMESSA	pag. 1
- A. L’AREA DI PROPRIETA’ DVM NEL COMPARTO “EX REGGIANI ”	pag. 1
- A.1.1 Dati catastali	pag. 6
- A.1.2 Superficie lorda esistente all’attualità SL	pag. 7
- A.1.3. Cenni sulle ipotesi di sviluppo urbanistico precedenti con riferimento alla Scheda AT i25	pag. 8
-A.1.4 Situazione urbanistica vigente all’attualità	pag. 9
-A.1.4.1 Potenzialità di trasformazione alla luce del quadro urbanistico all’attualità, dell’Area DVM nell’ambito del Comparto Ex Reggiani	pag. 16
- A.1.4.2 Le esigenze di pianificazione delle bonifiche nelle aree DVM	pag. 19
- B CRITERI DI STIMA	pag. 25
-B.1 LA STIMA del LOTTO 1 - Considerazioni generali sulle aree fabbricabili – I caratteri di edificabilità di fatto e di diritto	pag. 26
-B.2 Criterio del valore di trasformazione per la stima di un’area fabbricabile	pag. 27

-B.3 Il metodo del valore di trasformazione e la determinazione del “Valore economico della trasformazione”	pag. 32
-B.3.1 L’applicazione del Criterio del Valore di Trasformazione	pag. 34
-C CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE	pag. 37
-C.1 Procedimento di calcolo del valore della Superficie Lorda edificabile con il criterio del valore di trasformazione - Influenza dello stato di avanzamento e dei problemi gestionali del procedimento abilitativo sui valori delle aree del compendio	pag. 37
-C.2 La rilevanza di un <i>Comparable</i> specifico nel procedimento estimativo	pag. 39
-C.3 Le rilevazioni degli Indicatori di mercato	pag. 40
-C.4 Ulteriori riferimenti di mercato	pag. 44
-C.4.1 Valutazioni a vario titolo del compendio ex Reggiani – Un “ <i>Business Plan</i> ” del 2022 di AGS S.p.A.	pag. 47
-C.4.2 Le “valutazioni” della Perizia Mutti del 2023	pag. 49
- D. CONTEGGI ESTIMATIVI – L’APPLICAZIONE del CRITERIO del VALORE di TRASFORMAZIONE - Lo scenario di riferimento per la stima del valore di mercato della proprietà DVM del comparto ex Reggiani	pag. 50
-D.1 IMMOBILI DI TIPOLOGIA RESIDENZIALE	pag. 56
- D.1.1 “ V_n -ricavi da vendita” delle consistenze destinate a residenza	pag. 57
-D.1.2 “C-Costo di costruzione” dei fabbricati residenziali	pag. 60
-D.1.3 “ O_p - Gestione manageriale dell'operazione” e oneri vari	pag. 62
-D.1.4. “O-Oneri concessori” e sovraccosti di opere e bonifica	pag. 64
- D.1.5 “Z-Oneri finanziari - Interessi passivi”	pag. 68

- D.1.6 Determinazione del margine operativo lordo attualizzato	pag. 71
- D.1.6.1 Il saggio di attualizzazione	pag. 71
- D.1.7 “U _p -Utile dell’imprenditore-promotore”	pag. 76
- D.1.8 Procedimento di attualizzazione	pag. 82
-D.2 IMMOBILI DI TIPOLOGIA COMMERCIALE	
Valore dell’incidenza d’area per una S.l.p. a destinazione commerciale – media struttura di vendita mq. 4.000 edificabile stimato con il criterio di trasformazione	pag. 92
-D.2.1 Il saggio di capitalizzazione	pag. 93
-D.2.2 Sviluppo del procedimento del valore di trasformazione	pag. 97
-D.3 IMMOBILI DI TIPOLOGIA PRODUTTIVA	
Valore dell’incidenza d’area per una S.l.p. a destinazione produttiva-industria-artigianato stimato con il criterio di trasformazione	pag. 100
-D.3.1 Metodologie di computo dei redditi ritraibili	pag. 102
-D.3.2 Sviluppo del procedimento della Trasformazione	pag. 105
-D.3.3 La valutazione di un immobile produttivo con porzioni adeguate “ad ufficio” per le specifiche esigenze dell’utente – L’ipotesi di lavoro” della destinazione produttiva nell’Ambito di riconversione strategica Ex Reggiani	pag. 106
-D.3.4 Note metodologiche sulla determinazione del valore dell’area a destinazione produttiva	pag. 120
-D.4 HOUSING OPERATORI del SETTORE PRODUTTIVO (e/o studentato universitario)	
Valore dell’incidenza d’area per una S.l.(p.) a destinazione residenziale-sociale convenzionata stimato con il criterio di trasformazione	pag. 122

-D.5 L'ESPRESSIONE DEL GIUDIZIO ESTIMATIVO	
-D.5.1 Il valore dell'area del compendio Ex Reggiani in funzione delle direttive strategiche della rigenerazione	pag. 133
-D.5.2 Verifiche di riscontro del Valore risultante per l'Area V _a Un <i>comparable</i> specifico per lo stato " <i>as is</i> " - Il "Rapporto di valutazione" della Terna tecnica nominata nel procedimento R.G. 1549/2024 Tribunale di Bergamo per la determinazione dell'Indennità definitiva di esproprio di porzione marginale del compendio "Ex Reggiani"	pag. 134
-D.5.3 Ulteriori verifiche di riscontro per il Valore risultante per l'Area V _a	pag. 141
-STIMA DEL LOTTO 2	pag. 142
CONCLUSIONI ESTIMATIVE	pag. 144



OGGETTO

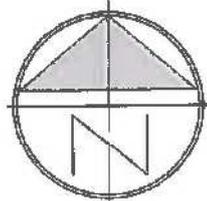
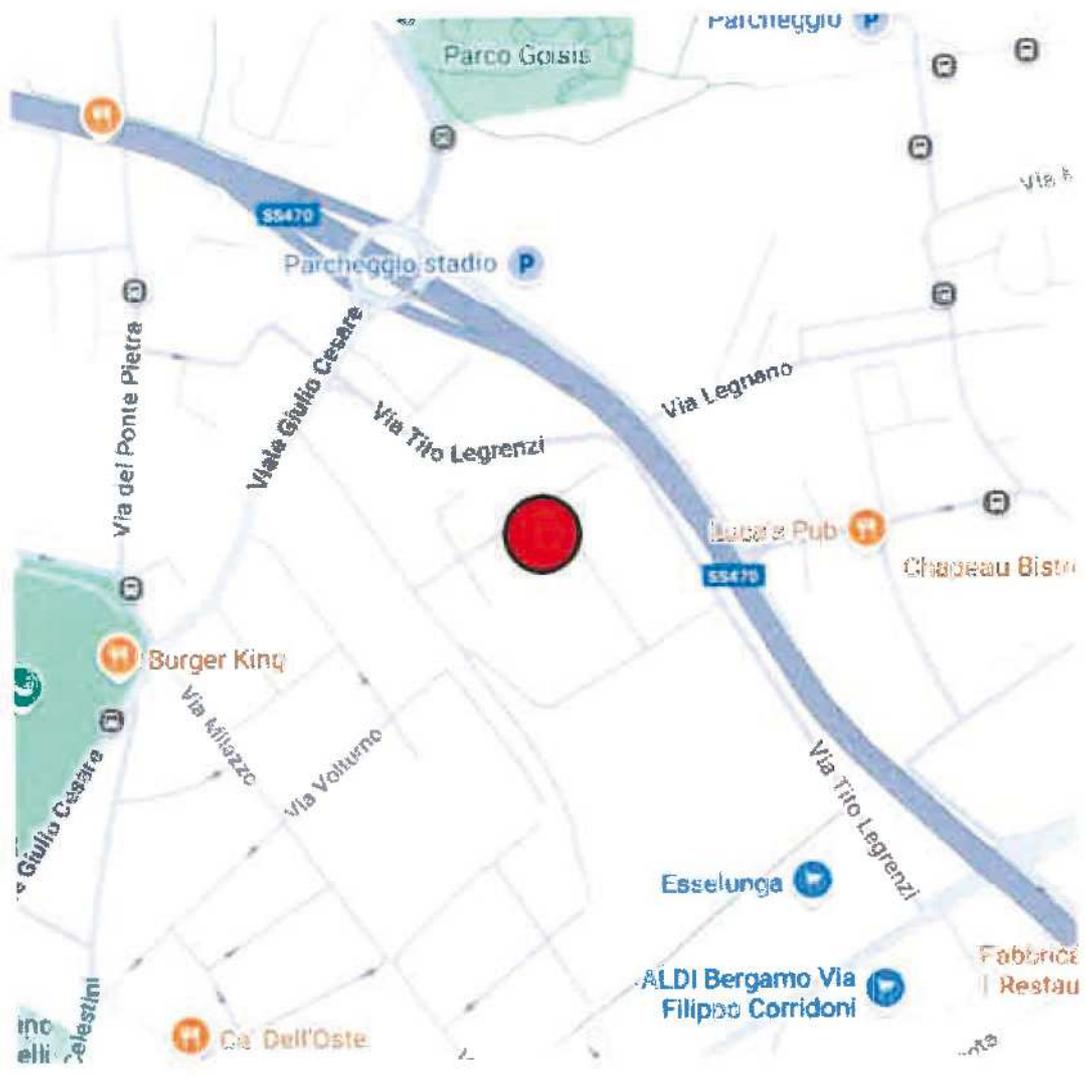
BERGAMO - Ex Area Reggiani

DESCRIZIONE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

progetto	disegno	disegnatore	responsabile	data	aggiornamento	sostituisce	scala
				19.04.2025			fuori scala

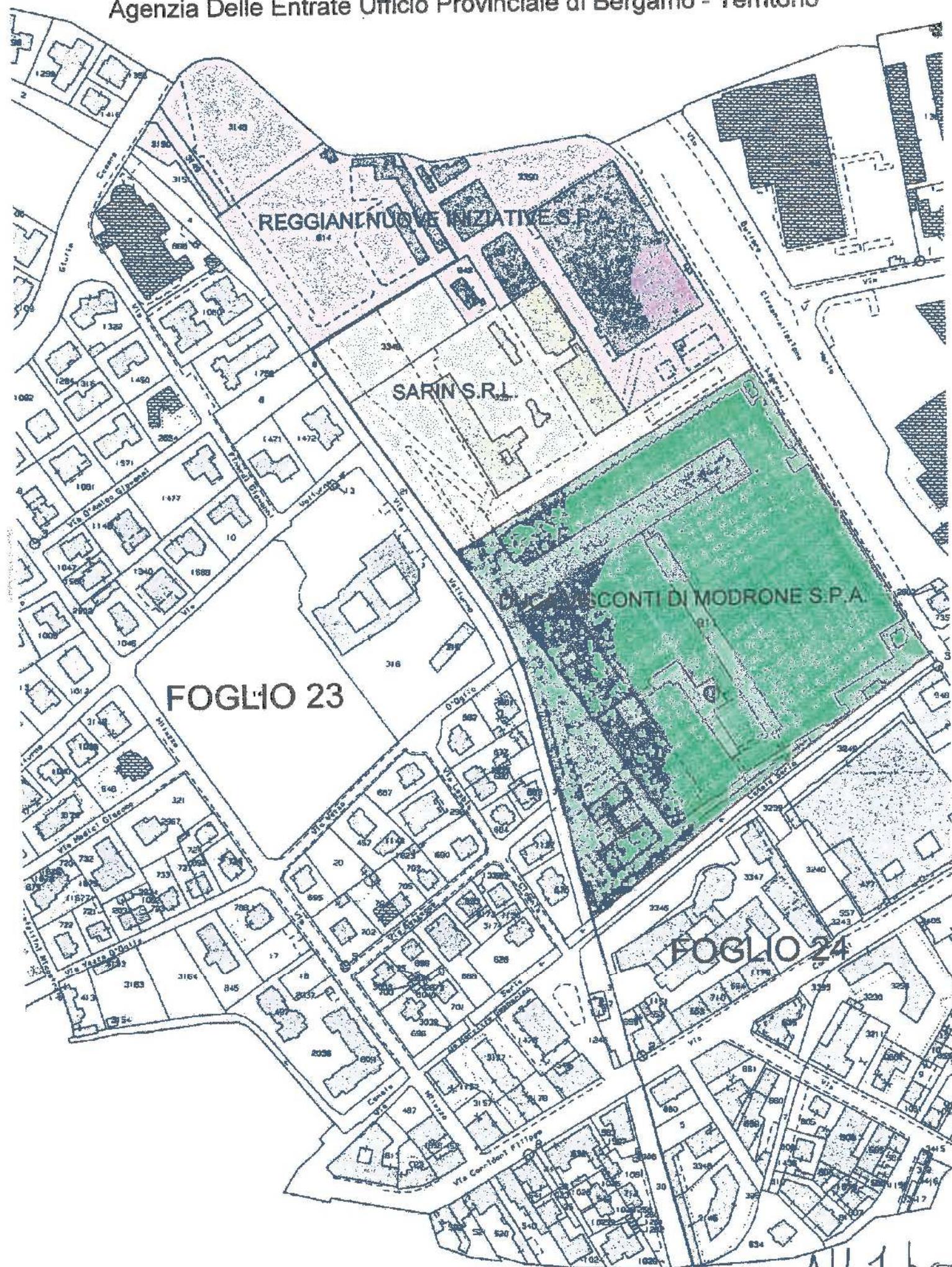
ALL. 1



OGGETTO BERGAMO - Ex Area [REDACTED]

DESCRIZIONE INQUADRAMENTO ZONALE

progetto	disegno	disegnatore	responsabile	data	aggiornamento	sostituisce	scale
				19.04.2025			fuori scala



FOGLIO 23

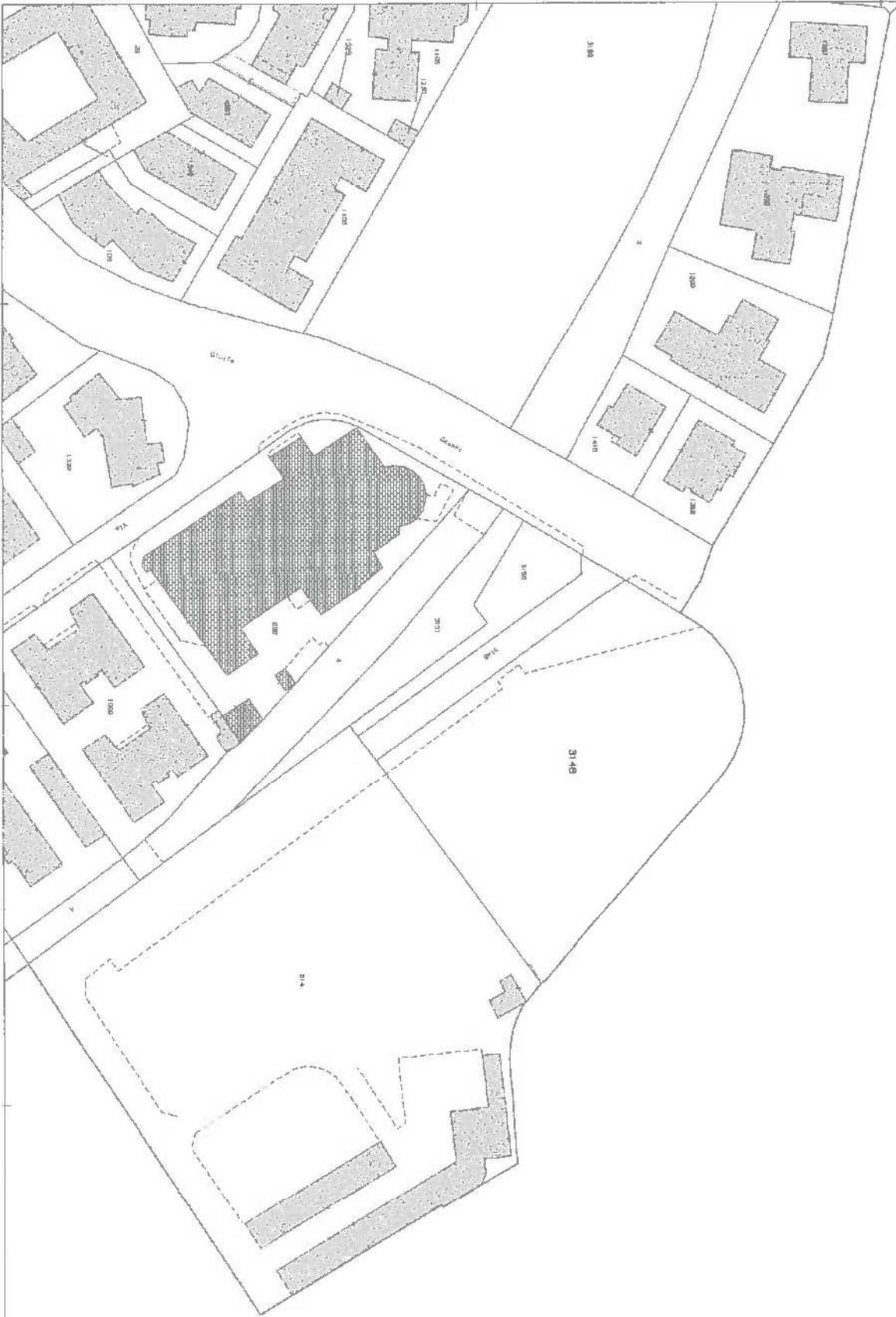
FOGLIO 24

All. 1 bis

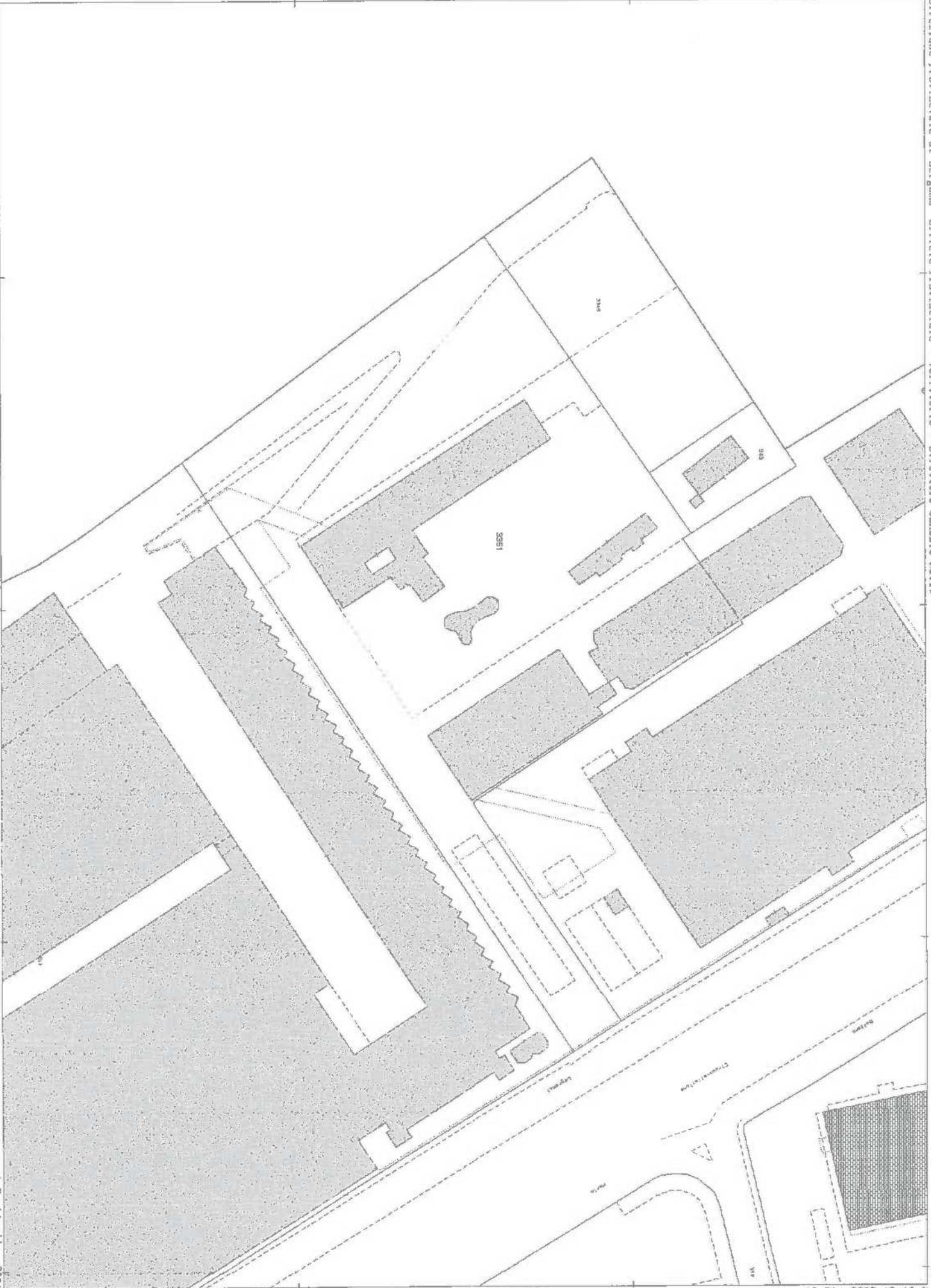


1650000

V. 161

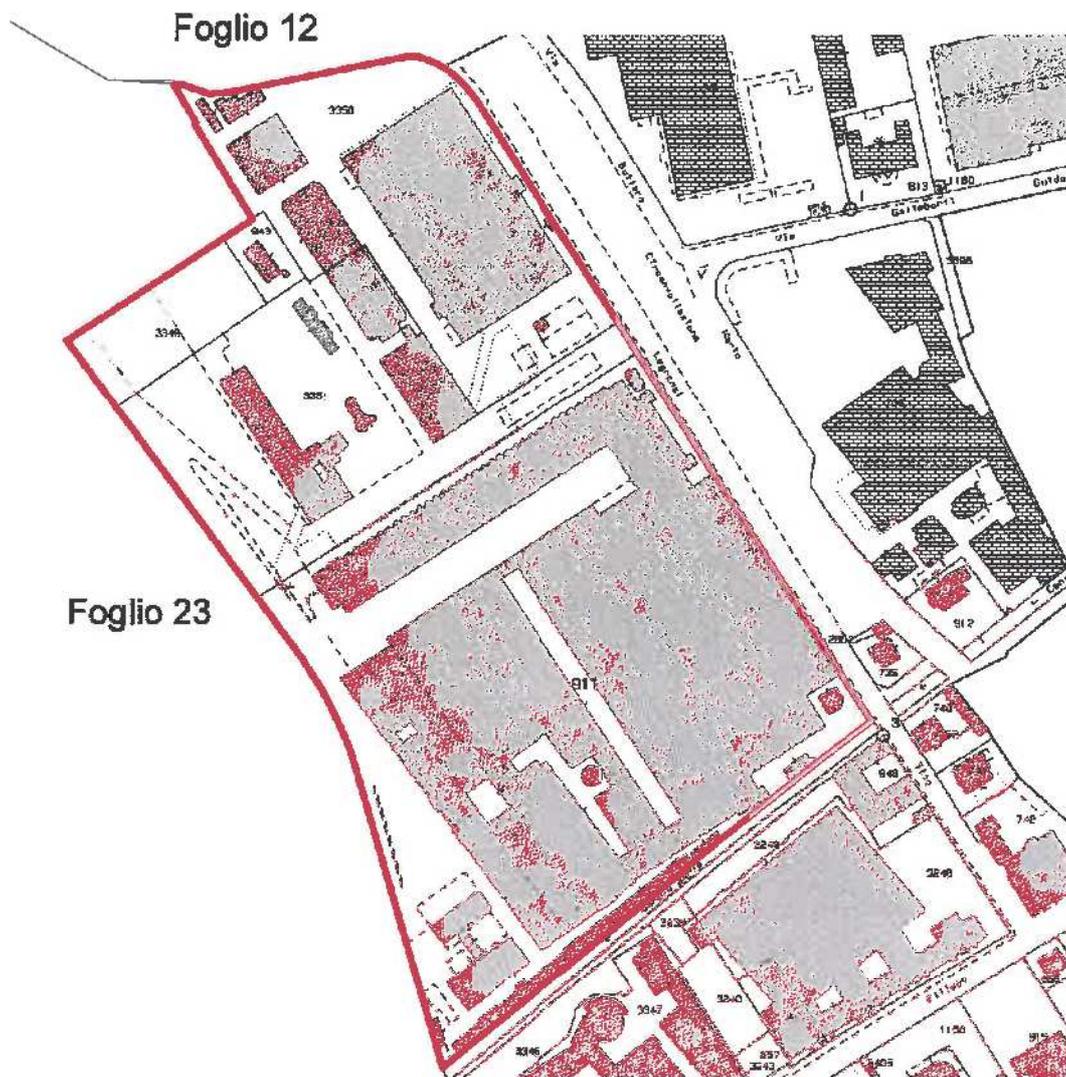


B-1553400



1 Particella: 3951

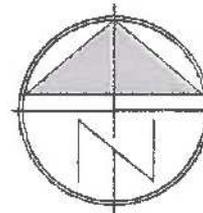
Vis. tel.



ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA
Foglio 24 Particelle 911 - 943 - 3349 - 3350 - 3351

CATASTO TERRENI FOGLIO 24

Particella 911 - ha 04.96.75 - E.U.
 Particella 943 - ha 00.08.27 - E.U.
 Particella 3349 - ha 00.33.50 - E.U.
 Particella 3350 - ha 01.72.30 - E.U.
 Particella 3351 - ha 01.69.30 - E.U.



CATASTO FABBRICATI FOGLIO 24

Particella 911 - Via Gasparino da Barzizza n. 8 - Duca Visconti di Modrone S.p.A. con sede a Milano
 Particella 943 - Viale Giulio Cesare s.n.c - [REDACTED]
 Particella 3349 - Viale Giulio Cesare n. 33 - [REDACTED]
 Particella 3350 - Viale Giulio Cesare n. 33 - [REDACTED]
 Particella 3351 - Via Gasparino da Barzizza n. 8 - [REDACTED]

OGGETTO

BERGAMO - Ex Area Reggiani

DESCRIZIONE

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
 Comune Censuario di Bergamo - Catasto Terreni

progetto	disegno	disegnatore	responsabile	data	aggiornamento	sostituisce	scala
				19.04.2026			fuori scala

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/06/2025

Dati identificativi: Comune di BERGAMO (A794) (BG)

Foglio 24 Particella 911

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 49.675 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/08/2015 Pratica n. BG0203578 in atti dal 20/08/2015 INC. N.191550 DEL 3.8.2015 (n. 191550.1/2015)

> **Dati identificativi**

Comune di BERGAMO (A794) (BG)

Foglio 24 Particella 911

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di BERGAMO (A794) (BG)

Foglio 24 Particella 911

RIORDINO FONDARIO in atti dal 23/02/1999 RIL. AEROFOTOGRAF. (n. 1165.Ci/1995)

Annotazione di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE-VARIAZIONE CARTOGRAFICA ESEGUITA IN DATA 20.08.2015 PER RIPRISTINO CARTOGRAFIA ANTE PUBBLICAZIONE - EX MAPPALE N.3161 CENS. REDONA - INC. N.191550/2015

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 49.675 m²

VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/08/2015 Pratica n. BG0203578 in atti dal 20/08/2015 INC. N.191550 DEL 3.8.2015 (n. 191550.1/2015)

Visura telematica

All. 1 ter

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/06/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/06/2025

Dati identificativi: Comune di BERGAMO (A794) (BG)

Foglio 24 Particella 911 Subalterno 713

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BERGAMO (A794) (BG)

Foglio 24 Particella 911

Classamento:

Rendita: Euro 336.000,00

Categoria D/1^o

Foglio 24 Particella 911 Subalterno 713

Indirizzo: VIA GASPARINO DA BARZIZZA n. 8 Piano T-1 - 2-3

> Intestati catastali

> 1. DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A. (CF 04972330965)

sede in MILANO (MI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 24/01/2011 al 24/01/2011

Immobile predecessore

Comune di BERGAMO (A794) (BG)

Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 911 Subalterno 707

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/06/1989 Pratica n. BG0019158 in atti dal 24/01/2011 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-PREALLINEAMENTO (n. 9265.1/1989)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche del seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: BERGAMO (A794) (BG)

Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 911 Subalterno 704

Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 911 Subalterno 705

Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 911 Subalterno 706

📅 dal 24/01/2011 al 28/09/2020

Immobile predecessore

Comune di BERGAMO (A794) (BG)

Foglio 24 Particella 911 Subalterno 709

DIVISIONE del 24/01/2011 Pratica n. BG0019158 in atti dal 24/01/2011 DIVISIONE (n. 1537.1/2011)

All 1 quarter

📅 dal 28/09/2020
Immobile attuale
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 713

VARIAZIONE del 25/09/2020 Pratica n. BG0076703 in atti dal 28/09/2020 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 22824.1/2020)

> Indirizzo

📅 dal 24/01/2011 al 24/01/2011
Immobile predecessore
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 911 Subalterno 707
VIA GASPARINO DA BARZIZZA n. 8 Piano S1-T-1-2-3

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/06/1989 Pratica n. BG0019158 in atti dal 24/01/2011 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-PREALLINEAMENTO (n. 9265.1/1989)

📅 dal 24/01/2011 al 28/09/2020
Immobile predecessore
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 709
VIAGASPARINO DABARZIZZA n. 8 Piano T-1-2-3

DIVISIONE del 24/01/2011 Pratica n. BG0019158 in atti dal 24/01/2011 DIVISIONE (n. 1537.1/2011)

📅 dal 28/09/2020
Immobile attuale
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 713
VIAGASPARINO DABARZIZZA n. 8 Piano T-1-2-3

VARIAZIONE del 25/09/2020 Pratica n. BG0076703 in atti dal 28/09/2020 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 22824.1/2020)

> Dati di classamento

📅 dal 24/01/2011 al 24/01/2011
Immobile predecessore
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 911 Subalterno 707

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/06/1989 Pratica n. BG0019158 in atti dal 24/01/2011 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-PREALLINEAMENTO (n. 9265.1/1989)

📅 dal 24/01/2011 al 20/01/2012
Immobile predecessore
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 709
Rendita: Euro 462.302,00
Categoria D/1^o

DIVISIONE del 24/01/2011 Pratica n. BG0019158 in atti dal 24/01/2011 DIVISIONE (n. 1537.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 20/01/2012 al 10/07/2019

Immobile predecessore
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 709
Rendita: Euro 462.302,00
Categoria D/1^a)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2012
Pratica n. BG0014089 in atti dal 20/01/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1588.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita validati

📅 dal 10/07/2019 al 06/07/2020

Immobile predecessore
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 709
Rendita: Euro 299.605,38
Categoria D/1^a)

VARIAZIONE del 09/07/2019 Pratica n. BG0080007 in
atti dal 10/07/2019 RIDETERMINAZIONE DELLA
RENDITA AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 22, L.N.
208/15 (n. 21665.1/2019)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

📅 dal 06/07/2020 al 28/09/2020

Immobile predecessore
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 709
Rendita: Euro 399.000,00
Categoria D/1^a)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2020
Pratica n. BG0053977 in atti dal 06/07/2020
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15149.1/2020)
Notifica effettuata con protocollo n. BG0089087 del
10/06/2021

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.
701/94)

📅 dal 28/09/2020 al 17/09/2021

Immobile attuale
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 713
Rendita: Euro 278.952,16
Categoria D/1^a)

VARIAZIONE del 25/09/2020 Pratica n. BG0076703 in
atti dal 28/09/2020 FRAZ. CON CAMBIO DI
DESTINAZIONE (n. 22824.1/2020)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

📅 dal 17/09/2021

Immobile attuale
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 713
Rendita: Euro 336.000,00
Categoria D/1^a)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2021
Pratica n. BG0126934 in atti dal 17/09/2021
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49485.1/2021)
Notifica effettuata con protocollo n. BG0165195 del
27/12/2021

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.
701/94)-emesso avviso di accertamento prot.
bg0100042 del 13/07/2021 per rettificare, con
autotutela d'ufficio, la rendita catastale dell'unità a foglio
24 mappale 911 sub 709, da 399.000,00 euro a
361.600,00 euro.

> Altre variazioni

📅 dal 28/09/2022

Immobile attuale
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 713

VARIAZIONE del 28/09/2022 Pratica n. BG0123171 in
atti dal 28/09/2022 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO
(n. 123171.1/2022)

Annotazioni: presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis
d.lgs. 546/92, ricevuto il 26/09/2022 contro

accertamento catastale 2021bg0165195

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BERGAMO (A794)(BG) Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 911 Sub. 707



☐ dal 22/06/1989 al 24/01/2011
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/06/1989 Pratica n. BG0019158 in atti dal 24/01/2011 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-PREALLINEAMENTO (n. 9265.1/1989)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BERGAMO (A794)(BG) Foglio 24 Particella 911 Sub. 709



sede in MILANO (MI)
☐ dal 24/01/2011 al 09/06/2011
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. DIVISIONE del 24/01/2011 Pratica n. BG0019158 in atti dal 24/01/2011 DIVISIONE (n. 1537.1/2011)

➤ **1. DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A.**
(CF 04972330965)
sede in MILANO (MI)
☐ dal 09/06/2011 al 25/09/2020
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 09/06/2011 Pubblico ufficiale BOSSI ROBERTO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 197866 - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Nota presentata con Modello Unico n. 18361.1/2011 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 21/06/2011

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BERGAMO (A794)(BG) Foglio 24 Particella 911 Sub. 713

➤ **1. DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A.**
(CF 04972330965)
sede in MILANO (MI)
☐ dal 25/09/2020
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 09/06/2011 Pubblico ufficiale BOSSI ROBERTO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 197866 - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Nota presentata con Modello Unico n. 18361.1/2011 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 21/06/2011

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

BERGAMO (A794) (BG)
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 709

Visura telematica

Legenda

a) D/1: Opifici

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/06/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/06/2025

Dati identificativi: Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**

Foglio 24 Particella 911 Subalterno 714

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**

Foglio 24 Particella 911

Classamento:

Rendita: Euro 23.506,84

Categoria D/8⁹

Foglio 24 Particella 911 Subalterno 714

Indirizzo: VIA GASPARINO DA BARZIZZA n. 8 Piano T-1

> Intestati catastali

> 1. **DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A. (CF 04972330965)**

sede in MILANO (MI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati Identificativi

📅 dal 24/01/2011 al 24/01/2011

Immobile predecessore

Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**

Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 911 Subalterno 707

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/06/1989 Pratica n. BG0019158 in atti dal 24/01/2011 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-PREALLINEAMENTO (n. 9265.1/1989)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **BERGAMO (A794) (BG)**

Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 911 Subalterno 704

Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 911 Subalterno 705

Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 911 Subalterno 706

📅 dal 24/01/2011 al 28/09/2020

Immobile predecessore

Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**

Foglio 24 Particella 911 Subalterno 709

DIVISIONE del 24/01/2011 Pratica n. BG0019158 in atti dal 24/01/2011 DIVISIONE (n. 1537.1/2011)

📅 dal 28/09/2020
immobile attuale
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 714

VARIAZIONE del 25/09/2020 Pratica n. BG0076703 in atti dal 28/09/2020 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 22824.1/2020)

> Indirizzo

📅 dal 24/01/2011 al 24/01/2011
Immobilie predecessore
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 911 Subalterno 707
VIA GASPARINO DA BARZIZZA n. 8 Piano S1-T-1-2-3

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/06/1989 Pratica n. BG0019158 in atti dal 24/01/2011 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-PREALLINEAMENTO (n. 9265.1/1989)

📅 dal 24/01/2011 al 28/09/2020
Immobilie predecessore
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 709
VIAGASPARINO DABARZIZZA n. 8 Piano T-1-2-3

DIVISIONE del 24/01/2011 Pratica n. BG0019158 in atti dal 24/01/2011 DIVISIONE (n. 1537.1/2011)

📅 dal 28/09/2020
Immobilie attuale
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 714
VIA GASPARINO DA BARZIZZA n. 8 Piano T-1

VARIAZIONE del 25/09/2020 Pratica n. BG0076703 in atti dal 28/09/2020 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 22824.1/2020)

> Dati di classamento

📅 dal 24/01/2011 al 24/01/2011
Immobilie predecessore
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 911 Subalterno 707

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/06/1989 Pratica n. BG0019158 in atti dal 24/01/2011 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-PREALLINEAMENTO (n. 9265.1/1989)

📅 dal 24/01/2011 al 20/01/2012
Immobilie predecessore
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 709
Rendita: Euro 462.302,00
Categoria D/1^{b)}

DIVISIONE del 24/01/2011 Pratica n. BG0019158 in atti dal 24/01/2011 DIVISIONE (n. 1537.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

☐ dal 20/01/2012 al 10/07/2019

Immobile predecessore
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 709
Rendita: Euro 462.302,00
Categoria D/1^{b)}

☐ dal 10/07/2019 al 06/07/2020

Immobile predecessore
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 709
Rendita: Euro 299.605,38
Categoria D/1^{b)}

☐ dal 06/07/2020 al 28/09/2020

Immobile predecessore
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 709
Rendita: Euro 399.000,00
Categoria D/1^{b)}

☐ dal 28/09/2020 al 17/09/2021

Immobile attuale
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 714
Rendita: Euro 23.506,84
Categoria D/8^{c)}

☐ dal 17/09/2021

Immobile attuale
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 714
Rendita: Euro 23.506,84
Categoria D/8^{c)}

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2012
Pratica n. BG0014089 in atti dal 20/01/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1588.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita validati

VARIAZIONE del 09/07/2019 Pratica n. BG0080007 in
atti dal 10/07/2019 RIDETERMINAZIONE DELLA
RENDITA AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 22, L.N.
208/15 (n. 21665.1/2019)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2020
Pratica n. BG0053977 in atti dal 06/07/2020
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15149.1/2020)
Notifica effettuata con protocollo n. BG0089087 del
10/06/2021

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.
701/94)

VARIAZIONE del 25/09/2020 Pratica n. BG0076703 In
atti dal 28/09/2020 FRAZ. CON CAMBIO DI
DESTINAZIONE (n. 22824.1/2020)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2021
Pratica n. BG0126935 in atti dal 17/09/2021
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49486.1/2021)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BERGAMO (A794)(BG) Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 911 Sub. 707

[REDACTED]
sede in MILANO (MI)

- ☞ dal 22/06/1989 al 24/01/2011
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/06/1989
Pratica n. BG0019158 in atti dal 24/01/2011
FRAZIONAMENTO E FUSIONE-PREALLINEAMENTO
(n. 9265.1/1989)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BERGAMO (A794)(BG) Foglio 24 Particella 911 Sub. 709

[REDACTED]
☞ dal 24/01/2011 al 09/06/2011

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

- 1. **DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A.**
(CF 04972330965)
sede in MILANO (MI)
- ☞ dal 09/06/2011 al 25/09/2020
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

2. DIVISIONE del 24/01/2011 Pratica n. BG0019158 in atti dal 24/01/2011 DIVISIONE (n. 1537.1/2011)

3. Atto del 09/06/2011 Pubblico ufficiale BOSSI ROBERTO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 197866 - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Nota presentata con Modello Unico n. 18361.1/2011 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 21/06/2011

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BERGAMO (A794)(BG) Foglio 24 Particella 911 Sub. 714

- 1. **DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A.**
(CF 04972330965)
sede in MILANO (MI)
- ☞ dal 25/09/2020
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 09/06/2011 Pubblico ufficiale BOSSI ROBERTO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 197866 - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Nota presentata con Modello Unico n. 18361.1/2011 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 21/06/2011

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

BERGAMO (A794) (BG)
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 709

Visura telematica

Legenda

- a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- b) D/1: Opifici
- c) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/06/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/06/2025

Dati identificativi: Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**

Foglio 24 Particella **911 Subalterno 709**

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Indirizzo: VIA GASPARINO DA BARZIZZA n. 8 Piano T-1 - 2-3

Variazione in soppressione del 25/09/2020, pratica n. BG0076703, in atti dal 28/09/2020 - VARIAZIONE - FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE(n.22824.1/2020)

La dichiarazione di Variazione ha:

Comune: **BERGAMO (A794) (BG)**

- costituito i seguenti immobili: Foglio 24 Particella 911 Subalterno 714, Foglio 24 Particella 911 Subalterno 713, Foglio 24 Particella 911 Subalterno 712, Foglio 24 Particella 911 Subalterno 711

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 24 Particella 911 Subalterno 709

> Dati identificativi

📅 dal 24/01/2011 al 24/01/2011

Immobile predecessore

Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**

Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 911 Subalterno 707

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/06/1989 Pratica n. BG0019158 in atti dal 24/01/2011 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-PREALLINEAMENTO (n. 9265.1/1989)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **BERGAMO (A794) (BG)**

Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 911 Subalterno 704

Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 911 Subalterno 705

Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 911 Subalterno 706

📅 dal 24/01/2011 al 28/09/2020

Immobile attuale

Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**

Foglio 24 Particella 911 Subalterno 709

DIVISIONE del 24/01/2011 Pratica n. BG0019158 in atti dal 24/01/2011 DIVISIONE (n. 1537.1/2011)

> Indirizzo

☐ dal 24/01/2011 al 24/01/2011

Immobile predecessoreComune di **BERGAMO (A794) (BG)**Sez. Urb. **RE** Foglio **5** Particella **911** Subalterno **707**VIA GASPARINO DA BARZIZZA n. 8 Piano S1-T-
1-2 - 3FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/06/1989 Pratica
n. BG0019158 in atti dal 24/01/2011 FRAZIONAMENTO
E FUSIONE-PREALLINEAMENTO (n. 9265.1/1989)

☐ dal 24/01/2011 al 28/09/2020

Immobile attualeComune di **BERGAMO (A794) (BG)**Foglio **24** Particella **911** Subalterno **709**

VIAGASPARINO DABARZIZZA n. 8 Piano T-1 - 2-3

DIVISIONE del 24/01/2011 Pratica n. BG0019158 in
atti dal 24/01/2011 DIVISIONE (n. 1537.1/2011)

> Dati di classamento

☐ dal 24/01/2011 al 24/01/2011

Immobile predecessoreComune di **BERGAMO (A794) (BG)**Sez. Urb. **RE** Foglio **5** Particella **911** Subalterno **707**FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/06/1989 Pratica
n. BG0019158 in atti dal 24/01/2011 FRAZIONAMENTO
E FUSIONE-PREALLINEAMENTO (n. 9265.1/1989)

☐ dal 24/01/2011 al 20/01/2012

Immobile attualeComune di **BERGAMO (A794) (BG)**Foglio **24** Particella **911** Subalterno **709**Rendita: **Euro 462.302,00**Categoria **D/1st**DIVISIONE del 24/01/2011 Pratica n. BG0019158 in
atti dal 24/01/2011 DIVISIONE (n. 1537.1/2011)Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

☐ dal 20/01/2012 al 10/07/2019

Immobile attualeComune di **BERGAMO (A794) (BG)**Foglio **24** Particella **911** Subalterno **709**Rendita: **Euro 462.302,00**Categoria **D/1st**VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2012
Pratica n. BG0014089 in atti dal 20/01/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1588.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita validati

☐ dal 10/07/2019 al 06/07/2020

Immobile attualeComune di **BERGAMO (A794) (BG)**Foglio **24** Particella **911** Subalterno **709**Rendita: **Euro 299.605,38**Categoria **D/1st**VARIAZIONE del 09/07/2019 Pratica n. BG0080007 in
atti dal 10/07/2019 RIDETERMINAZIONE DELLA
RENDITA AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 22, L.N.
208/15 (n. 21665.1/2019)Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

📅 dal 06/07/2020 al 28/09/2020

Immobile attuale

Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**

Foglio 24 Particella 911 Subalterno 709

Rendita: Euro 399.000,00

Categoria D/1^a)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2020
Pratica n. BG0053977 in atti dal 06/07/2020
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15149.1/2020)
Notifica effettuata con protocollo n. BG0089087 del
10/06/2021

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.
701/94)

> Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BERGAMO (A794)(BG) Sez. Urb. RE Foglio 5
Particella 911 Sub. 707**

██████████
sede in MILANO (MI)

📅 dal 22/06/1989 al 24/01/2011

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/06/1989
Pratica n. BG0019158 in atti dal 24/01/2011
FRAZIONAMENTO E FUSIONE-PREALLINEAMENTO
(n. 9265.1/1989)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BERGAMO (A794)(BG) Foglio 24 Particella 911 Sub. 709

██████████
sede in MILANO (MI)

📅 dal 24/01/2011 al 09/06/2011

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
2)

➤ 1. **DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A.**
(CF 04972330965)
sede in MILANO (MI)

📅 dal 09/06/2011 al 25/09/2020

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

2. DIVISIONE del 24/01/2011 Pratica n. BG0019158 in
atti dal 24/01/2011 DIVISIONE (n. 1537.1/2011)

3. Atto del 09/06/2011 Pubblico ufficiale BOSSI
ROBERTO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 197866 -
ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Nota
presentata con Modello Unico n. 18361.1/2011 Reparto
PI di BERGAMO in atti dal 21/06/2011

Visura telematica

Legenda

a) D/1: Opifici

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Bergamo

ELABORATO PLANIMETRICO

Completato da: Cuda Claudio Raimondo

Iscritto all'albo: Architetti

Prov. Bolzano W. 1522

Comune di Bergamo

Sezione: Foglio: 24

Particella: 911

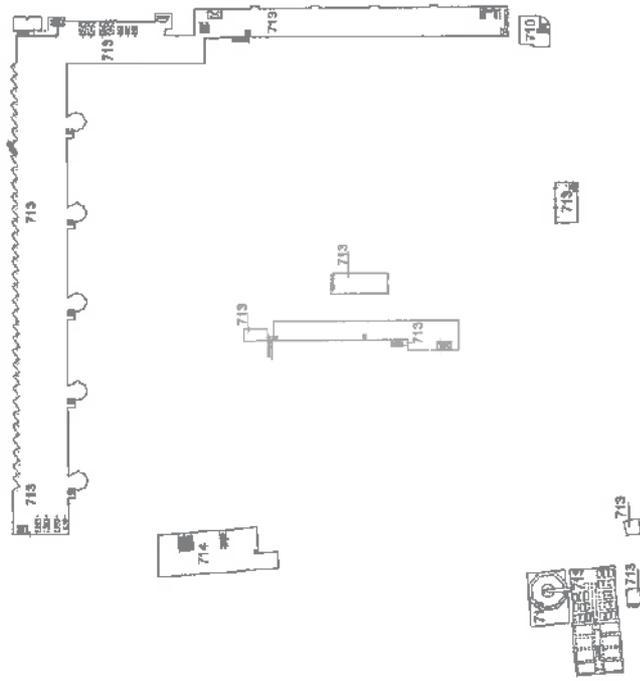
Protocollo n. BG0076703 del 28/09/2020

Dimostrazione grafica dei subalterni

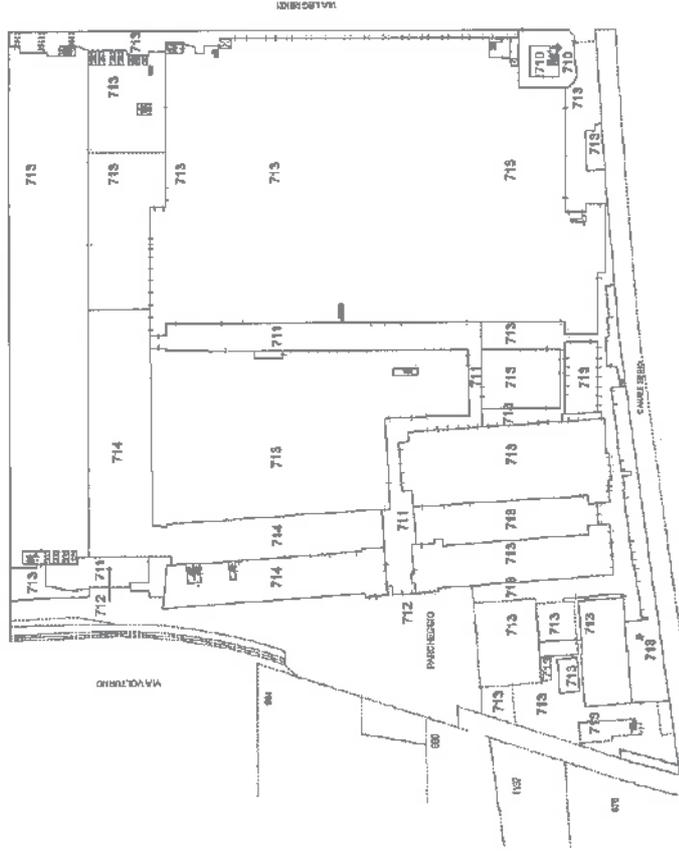
Tipo Mappale n. del

Scala 1 : 2000

PIANO PRIMO



PIANO TERRA



All. I quinquages

PIANO S1
710

NORD



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Bergamo

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da: Ouda Claudio Raimondo

Iscritto all'albo: Architetti

n. 1522

Comune di Bergamo

Sezione: Foglio: 24

Particella: 911

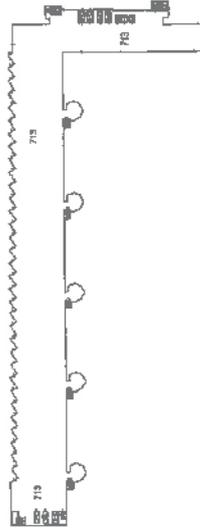
Protocollo n. BGG0076703 del 28/09/2020

Dimostrazione grafica del subalterno

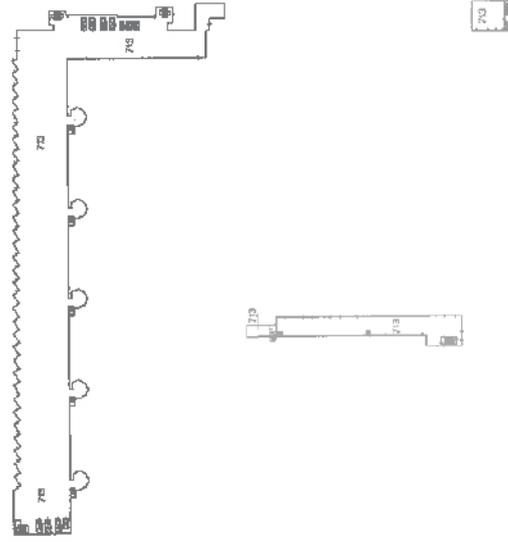
Tipo Mappale n.

Scala 1 : 2000

PIANO TERZO



PIANO SECONDO



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BERGAMO		24	911		

Sub	UBICAZIONE via/plazza	n.clv	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
709						SOPPRESSO
711	via gasparino da barzizza	8	T			B.C.N.C. AI SUB 713, 714 - CAMMINAMENTI E PERCORSI
712	via gasparino da barzizza	8	T			B.C.N.C. AI SUB 713, 714 - PERCORSI, CAMMINAMENTI, PARCHEGGI
713	via gasparino da barzizza	8	T-1 - 2-3			TESSILE
714	via gasparino da barzizza	8	T-1			TESSILE

Visura telematica

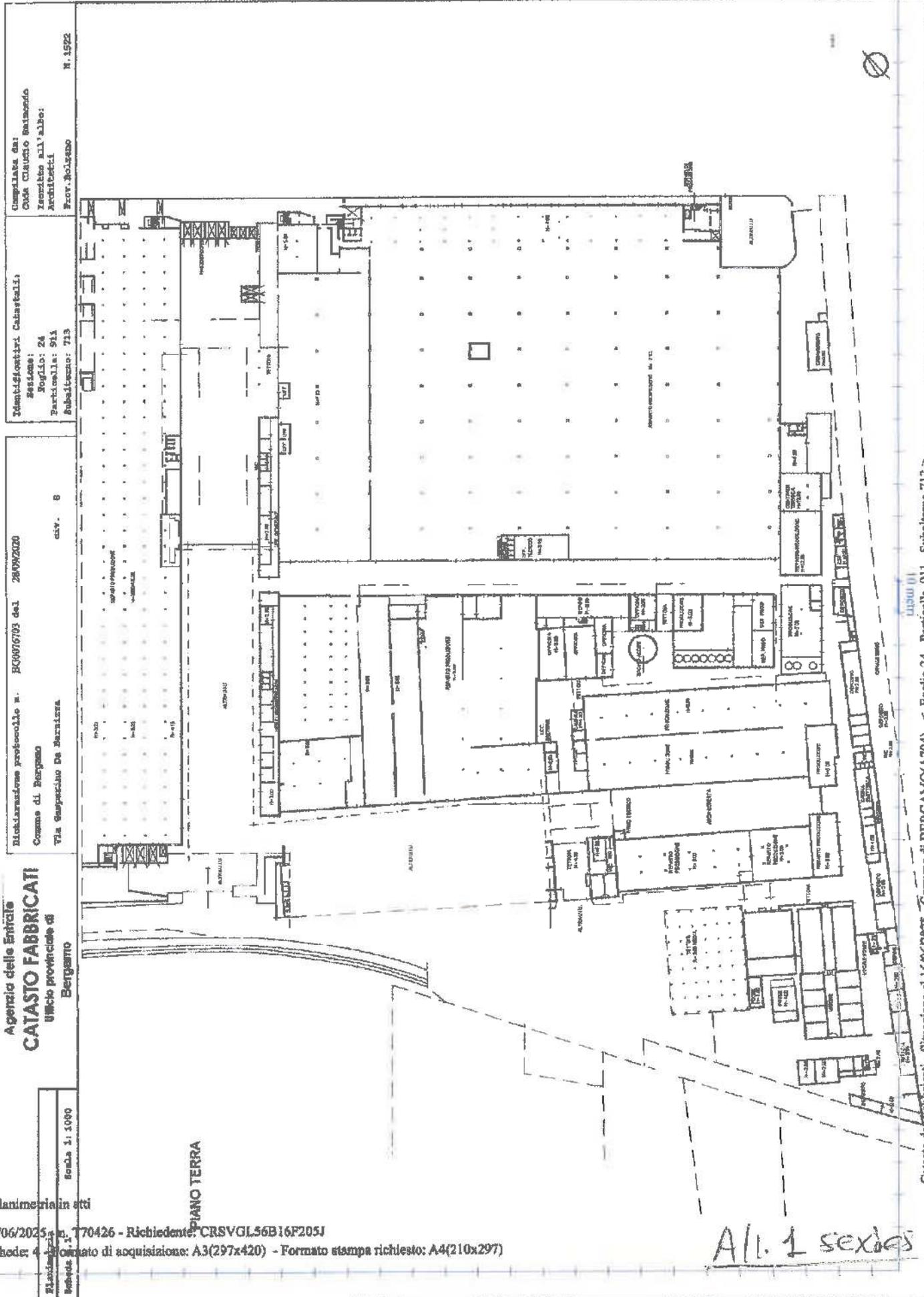
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

Scala 1:1000

Ultima planimetria in atti

Data: 16/06/2025 - n. T70426 - Richiedente: CRSVGL56B16F205J

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



PIANO TERRA

Catasto dei fabbricati - Situazione al 16/06/2025 - Comune di BERGAMO (CA.794) - Foglio 24 - Particelle 911 - Subalterno 713 -
VIA GASPARINO DA BARZIZZA n. 8 Piano T-1 - 2-3

All. 1 sexbis

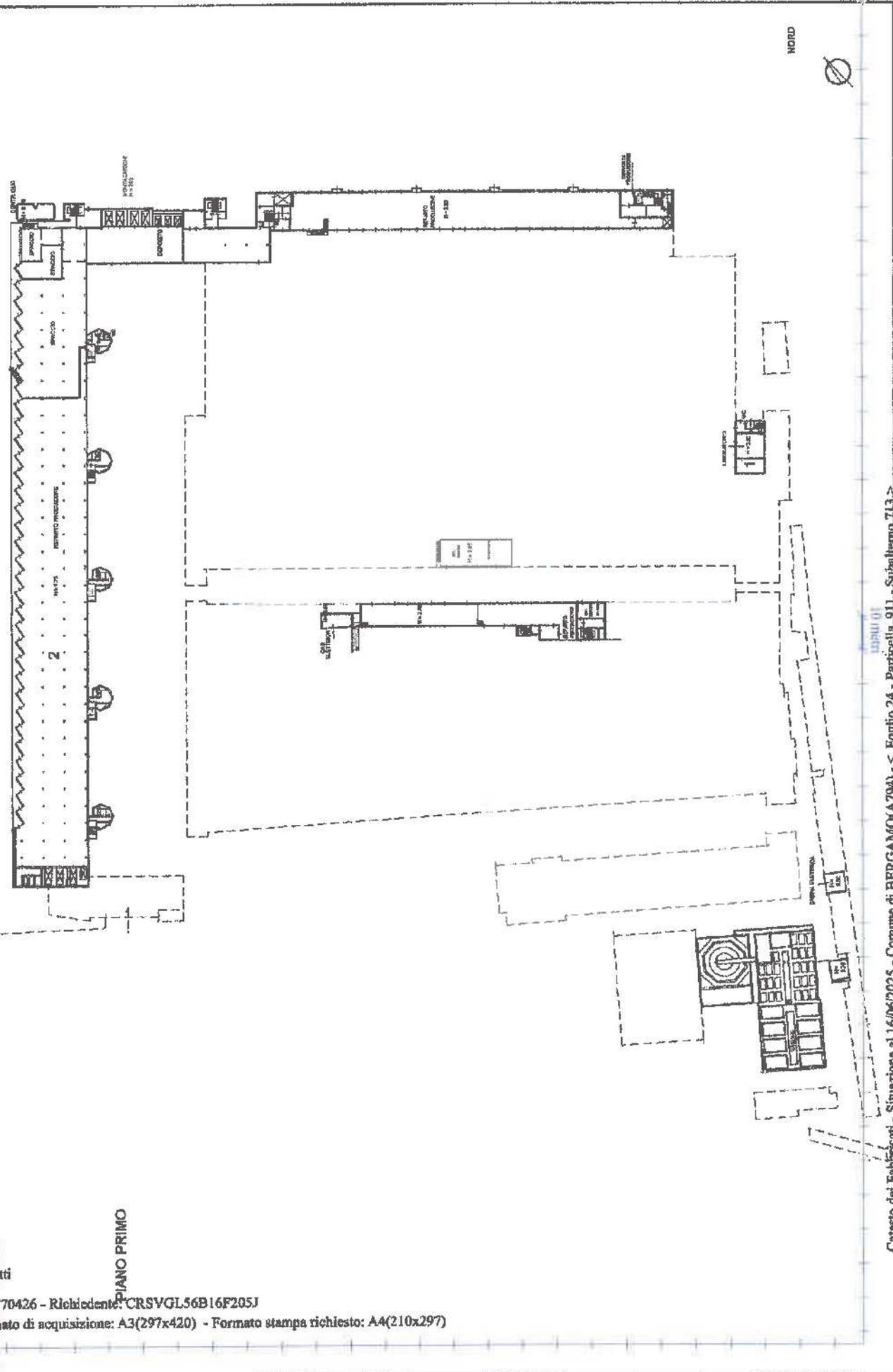
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

Richiesta prot. n. BCG007003 del 28/09/2020
Comune di Bergamo
VIA GASPARINO DA BARZIZZA

Elaborazione n. 1000
Scala 1:1000

Identificatori Catastrali:
Foglio: 24
Particella: 911
Subalterno: 713

Compilata da:
Cada Claudio Rajzando
Incarico all'atto:
Architetto
Esev. BOISANO M. 1022



PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 16/06/2025 - n. T70426 - Richiedente: CRSVGL56B16F205J
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Comune di BERGAMO (A.79A) - s. Foglio 24 - Particella 911 - Subalterno 713 - VIA GASPARINO DA BARZIZZA n. 8 Piano T-1 - 2-3

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

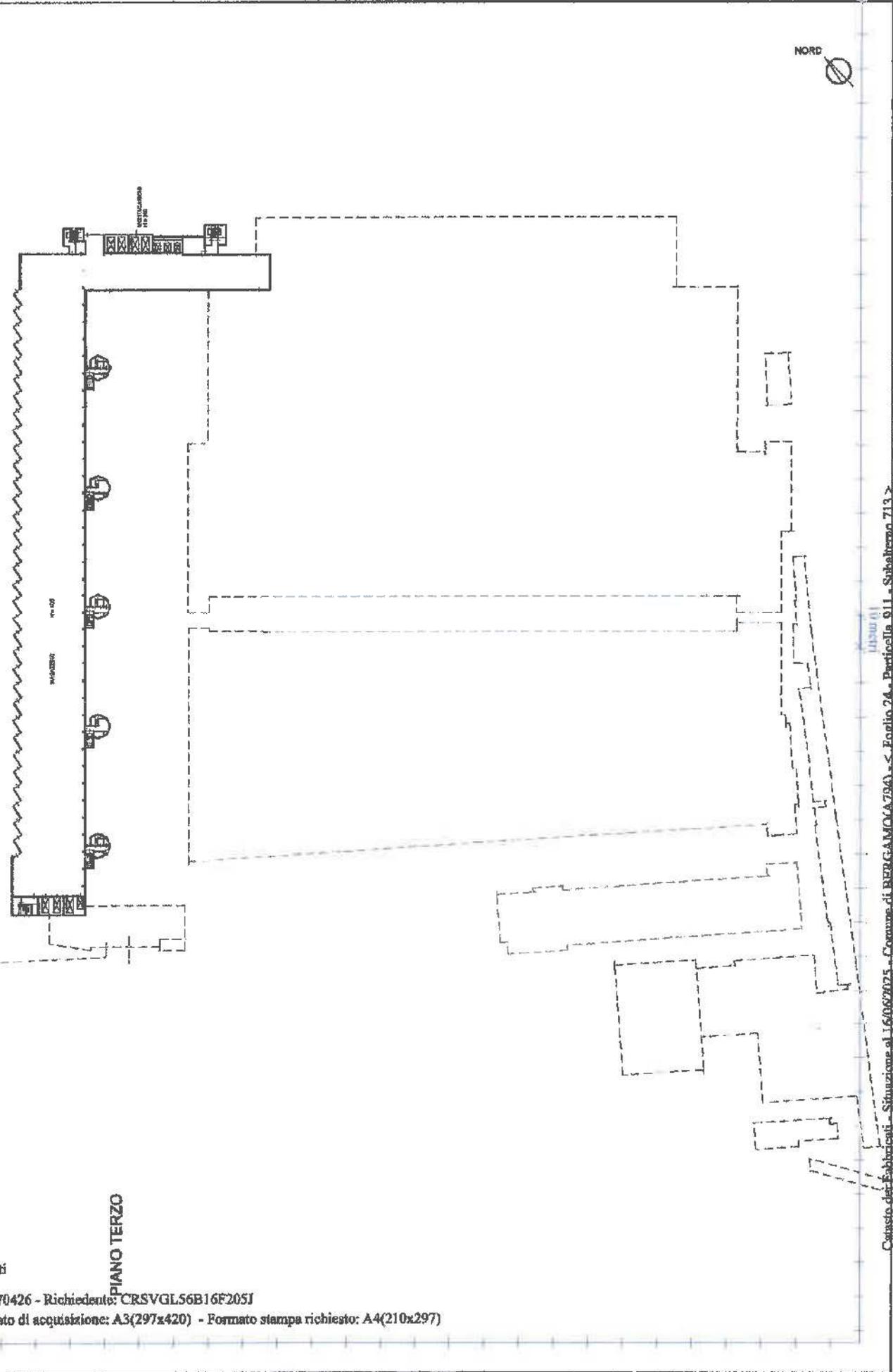
Denuncia protocollo n. BG0076703 del 28/07/2020
Comune di Bergamo
Via Gasparino Da Barzizza

Planimetria
Scala 1:1000

N. 1522

Identificativi Catastrali:
Foglio: 24
Particella: 911
Subalterno: 713

Compiuta da:
Ciro Claudio Balzondo
Iscritta all'albo:
Architetti
Fav. Bolzano



PIANO TERZO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2025 - Comune di BERGAMO (A796) - Foglio 24 - Particella 911 - Subalterno 713 -
VIA GASPARINO DA BARZIZZA n. 8 Piano T-1 - 2-3

Ultima planimetria in atti

Data: 16/06/2025 - n. T70426 - Richiedente: CRSVGL56B16F205J

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 ufficio provinciale di
 Bergamo

Dichiarazione protocolla n. BG0076703 del 28/09/2020
 Comune di Bergamo
 Via Gasparino Da Barzizza

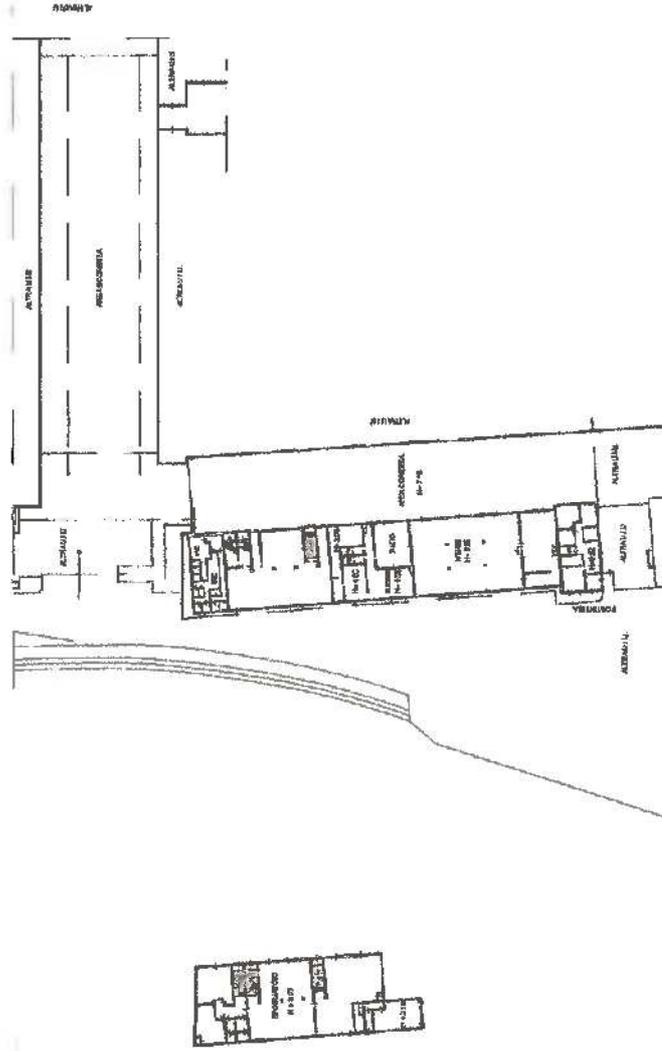
Identificativi Catastali:
 Sezione: 24
 Particella: 911
 Subalterno: 714

Compilata da:
 Odoardo Claudio Lombardo
 iscritto all'albo
 Architetti
 Prof. Lombardo
 N. 1522

Scala 1:1000

PIANO PRIMO

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/06/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/06/2025

Dati identificativi: Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**

Foglio **24** Particella **911** Subalterno **710**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**

Foglio **24** Particella **911**

Classamento:

Rendita: Euro **542,28**

Categoria **A/3^o**, Classe **5**, Consistenza **7 vani**

Foglio **24** Particella **911** Subalterno **710**

Indirizzo: VIA GASPARINO DA BARZIZZA n. 8 Piano S1 - T-1

Dati di superficie: Totale: **177 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **159 m²**

> Intestati catastali

➤ **1. DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A. (CF 04972330965)**

sede in **MILANO (MI)**

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal **22/06/1989** al **24/01/2011**

Immobile predecessore

Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**

Sez. Urb. **RE** Foglio **5** Particella **734** Subalterno **3**

VARIAZIONE del 22/06/1989 in atti dal 30/08/1999 L. 449/97 (n. 9266/1989)

📅 dal **24/01/2011**

Immobile attuale

Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**

Foglio **24** Particella **911** Subalterno **710**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 24/01/2011 Pratica n. BG0019177 in atti dal 24/01/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 1541.1/2011)

All. 1 septies

> Indirizzo

- 📅 dal 22/06/1989 al 24/01/2011
Immobile predecessore
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 734 Subalterno 3
VIA GASPARINO DA BARZIZZA n. 8 Piano R-1
Partita: 1857
VARIAZIONE del 22/06/1989 in atti dal 30/08/1999 L. 449/97 (n. 9266/1989)
- 📅 dal 24/01/2011
Immobile attuale
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 710
VIA GASPARINO DA BARZIZZA n. 8 Piano S1 - T-1
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 24/01/2011 Pratica n. BG0019177 in atti dal 24/01/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 1541.1/2011)

> Dati di classamento

- 📅 dal 22/06/1989 al 01/01/1992
Immobile predecessore
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 734 Subalterno 3
Rendita: Lire 1.316
Categoria A/3^o, Classe 5, Consistenza 7,0 vani
Partita: 1857
VARIAZIONE del 22/06/1989 in atti dal 30/08/1999 L. 449/97 (n. 9266/1989)
- 📅 dal 01/01/1992 al 24/01/2011
Immobile predecessore
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 734 Subalterno 3
Rendita: Euro 542,28
Rendita: Lire 1.050.000
Categoria A/3^o, Classe 5, Consistenza 7,0 vani
Partita: 1857
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- 📅 dal 24/01/2011
Immobile attuale
Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Foglio 24 Particella 911 Subalterno 710
Rendita: Euro 542,28
Categoria A/3^o, Classe 5, Consistenza 7,0 vani
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 24/01/2011 Pratica n. BG0019177 in atti dal 24/01/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 1541.1/2011)

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**

Foglio **24** Particella **911** Subalterno **710**

Totale: **177 m²**

Totale escluse aree scoperte : **159 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
22/06/1989, prot. n. 000009200

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BERGAMO (A794)(BG) Sez. Urb. RE Foglio 5 Particella 734 Sub. 3

➤ **1. REGGIANI S.P.A. CON SEDE IN BERGAMO**

📅 dal 22/06/1989 al 24/01/2011

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. VARIAZIONE del 22/06/1989 in atti dal 30/08/1989
L. 449/97 (n. 9266/1989)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BERGAMO (A794)(BG) Foglio 24 Particella 911 Sub. 710

██
Dritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
2)

2. del 24/01/2011 Pratica n. BG0019177 in atti dal
24/01/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
(n. 1541.1/2011)

➤ **1. DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A.
(CF 04972330965)**

sede in MILANO (MI)

📅 dal 09/06/2011 al 09/06/2011

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 09/06/2011 Pubblico ufficiale BOSSI
ROBERTO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 197866 -
ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Passaggi
intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello
Unico n. 18361.1/2011 Reparto PI di BERGAMO in atti
dal 21/06/2011

➤ **1. DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A.
(CF 04972330965)**

sede in MILANO (MI)

📅 dal 09/06/2011

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. VOLTURA D'UFFICIO del 09/06/2011 Pubblico
ufficiale BOSSI ROBERTO Sede MILANO (MI)
Repertorio n. 197866 - CANC. PASS. INT. DA ESAM.
TR. 18361/2011 Voltura n. 15455.1/2011 - Pratica n.
BG0233002 in atti dal 28/06/2011

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

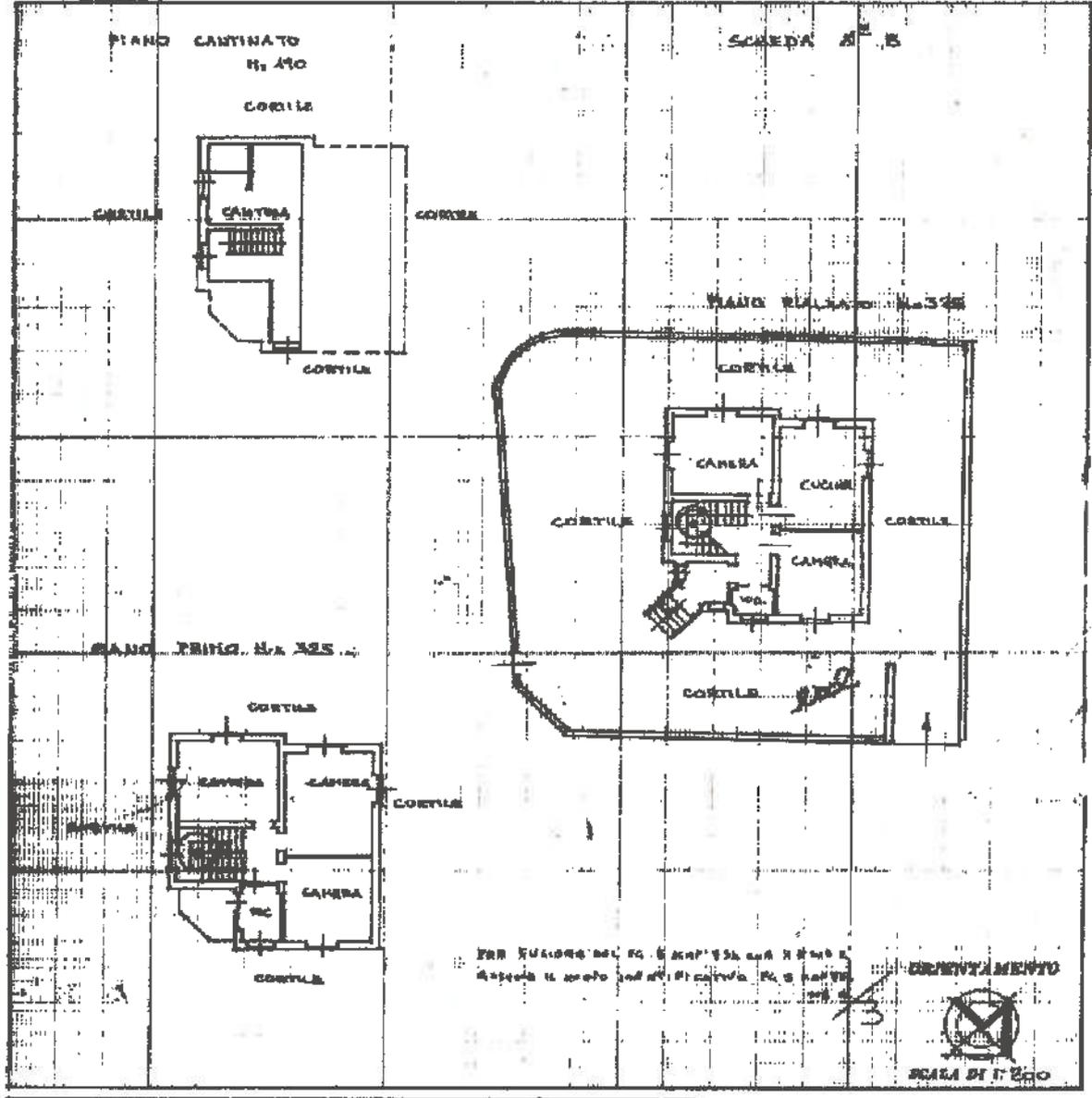
c) A/3: Abitazioni di tipo economico

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BERGAMO Via BARZIZZA N. 8
Ditta SOC. BERGIANI TRSILE SPA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

SEZ RE
F 5
N 734
Sub 3
RFA

PARTITA
FOGLIO
MAPPA SUB

Completata dal ARCH.
BROMINA LAURO
Incarico all'Ab. degl. ARCHITETTI
della Provincia di FIRENZE
Data 16/7/1987
Firma: [Signature]

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

ARCHITETTI
LAURO
BROMINA
1987

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2025 - Comune di BERGAMO(A794) - < Foglio 24 - Particella 911 - Subalterno 710 >
VIA GASPARINO DA BARZIZZA n. 8 Piano S1 - T-1

Ultima planimetria in atti

All Locities

COMUNE DI BERGAMO

Direzione urbanistica, edilizia privata, SUEAP
Pianificazione urbanistica ed attuativa, politiche della casa
Ufficio di piano

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

ADOZIONE D.C.C. n. 59 in data 16/10/2023
APPROVAZIONE D.C.C. n. 24 in data 11/04/2024

PDR00

PIANO DELLE REGOLE

All. 2

INDICE

TITOLO I. NATURA CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE	9
Capo I. Elaborati, contenuti e campo di applicazione	9
Articolo 1. Contenuti, finalità, durata del Piano delle Regole	9
Articolo 2. Elaborati del Piano delle Regole	9
TITOLO II. DISPOSIZIONI GENERALI	10
Articolo 3. Modalità di attuazione delle previsioni del Piano delle Regole	10
Articolo 4. Piani urbanistici attuativi e permessi di costruire convenzionati	10
Articolo 5. Coefficienti di ponderazione per gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso	11
Articolo 6. Disposizioni specifiche per la riduzione delle emissioni di gas clima-alteranti ed il raggiungimento della neutralità carbonica	11
Articolo 7. Disposizioni per la progettazione sostenibile, la bioedilizia e la dotazione di servizi ecosistemici	12
Capo II. Definizioni urbanistiche ed edilizie	14
Articolo 8. Definizioni urbanistiche ed edilizie	14
Capo III. Perequazione, compensazione, incentivazioni	23
Articolo 9. Perequazione urbanistica	23
Articolo 10. Compensazione urbanistica	23
Articolo 11. Compensazione edilizia	24
Articolo 12. Misure di incentivazione	24
Articolo 13. Registro dei diritti edificatori	28
Capo IV. Disciplina delle destinazioni d'uso del territorio e degli edifici	29
Articolo 14. Disposizioni generali	29
Articolo 15. Classificazione delle destinazioni d'uso	29
Articolo 16. Mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili o delle unità immobiliari	32
TITOLO III. VINCOLI, TUTELE, DISPOSIZIONI SOVRACOMUNALI	33
Capo V. Beni paesaggistici e culturali	33
Articolo 17. Beni culturali	33
Articolo 18. Beni paesaggistici	33
Articolo 19. Sito Unesco "Opere di difesa veneziana del XV e XVII secolo: Stato da Terra – Stato da Mar occidentale"	33
Articolo 20. Alberi monumentali	34
Articolo 21. Aree sottoposte alla normativa dei parchi regionali	34
Articolo 22. Beni di interesse archeologico e zone a potenziale archeologico	34
Articolo 23. Zone speciali di conservazione (ZSC) – Ambiti della Rete Natura 2000	35
Articolo 24. Geosito "Flysch di Bergamo, località tipo"	38
Capo VI. Vincoli amministrativi e di salvaguardia	39
Articolo 25. Fascia di rispetto stradale e centro abitato	39

Articolo 26. Fascia di rispetto ferroviario e ferro-tramviaria	39
Articolo 27. Corridoi di salvaguardia	40
Articolo 28. Fascia di rispetto cimiteriale	40
Articolo 29. Fascia di rispetto degli elettrodotti	41
Articolo 30. Fascia di rispetto dei metanodotti	41
Articolo 31. Fascia degli impianti di depurazione	41
Articolo 32. Aree percorse da fuochi	42
Articolo 33. Vincolo idrogeologico	42
Articolo 34. Bonifica siti inquinati	42
Capo VII. Tutele sovraordinate e piani di settore	44
Articolo 35. Rischio di incidente rilevante	44
Articolo 36. Rischio aeroportuale	44
Articolo 37. Vincolo di rispetto idraulico e Documento di polizia idraulica	46
Articolo 38. Componente geologica, idrogeologica e sismica	46
Articolo 39. Classificazione acustica del territorio	46
Capo VIII. Valutazione paesaggistica dei progetti	48
Articolo 40. Classificazione del territorio ai fini della sensibilità paesaggistica dei luoghi e strumenti per la valorizzazione del patrimonio storico-culturale	48
Capo IX. Rete verde e paesaggio	49
Articolo 41. Finalità e classificazione	49
Articolo 42. Disposizioni generali	50
TITOLO IV. DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO OGGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE	53
Capo X. Disciplina generale	53
Articolo 43. Classificazione del territorio comunale ai fini dell'applicazione del Piano delle Regole	53
Articolo 44. Disciplina del recupero ai fini abitativi dei sottotetti	53
Articolo 45. Dotazioni di parcheggi di pertinenza	54
Capo XI. Disciplina del territorio urbano consolidato a basso grado di trasformabilità	55
Articolo 46. Nuclei, complessi e edifici di antica formazione - AF. Definizioni e disposizioni generali	55
Articolo 47. Nuclei, complessi e edifici di antica formazione - AF. Disciplina	56
Articolo 48. Ambito AF1: Città alta, borghi urbani e centro Piacentiniano	58
Articolo 49. Ambito AF2: Borghi esterni	60
Articolo 50. Ambito AF3: Nuclei storici periferici	62
Articolo 51. Ambito AF4: Edifici e organismi edilizi sparsi	64
Articolo 52. Ambito AF5: Edifici e organismi dell'architettura rurale storica	65
Articolo 53. Modalità attuative e rapporti con la disciplina del DPR 380/2001	65
Articolo 54. Ambiti consolidati unitari e ambiti saturi - ACU	67
Articolo 55. Ambiti radi aperti - ARA	68

Articolo 56. Aree urbane di salvaguardia e mitigazione ambientale – AUS	69
Capo XII. Disciplina del territorio urbano consolidato a medio grado di trasformabilità	70
Articolo 57. Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixité – MGTm	70
Articolo 58. Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della produzione specializzata – MGTs	71
Capo XIII. Disciplina del territorio urbano consolidato a elevato grado di trasformabilità	73
Articolo 59. Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità – EGT	73
Articolo 60. Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità destinati alla residenza innovativa – EGTs	75
Capo XIV. Disciplina delle infrastrutture particolari	77
Articolo 61. Distributori di carburante (DIC)	77
Articolo 62. Impianti di telecomunicazione e radiotelevisione	77
Articolo 63. Impianti fotovoltaici	78
TITOLO V. DISCIPLINA DELLE AREE DEL SISTEMA PAESAGGISTICO E AMBIENTALE	79
Articolo 64. Disposizioni generali	79
Articolo 65. Ambiti rurali periurbani – ARP	79
Articolo 66. Aree periurbane di salvaguardia e mitigazione ambientale – APS	85
Articolo 67. Spazi aperti del Parco dei Colli – APC	85
Articolo 68. Edificato del Parco dei Colli – EPC	85
Articolo 69. Zone di iniziativa comunale orientata del Parco dei Colli – IC / ICP	86
TITOLO VI. NORME REGOLANTI IL SETTORE COMMERCIALE	87
Articolo 70. Definizioni e classificazione degli esercizi commerciali	87
Articolo 71. Localizzazione degli esercizi commerciali (C) e disposizioni generali	87
Articolo 72. Distretto urbano del Commercio	88
Articolo 73. Disciplina per l'insediamento di Medie strutture di vendita	89
Articolo 74. Disposizioni per i parcheggi privati a pagamento non convenzionati (C9)	90
TITOLO VII. NORME TRANSITORIE E FINALI	91
Articolo 75. Disciplina per gli ambiti in corso di attuazione (ATT)	91
Articolo 76. Disciplina degli interventi ammessi negli edifici esistenti in contrasto con le norme e disciplina degli edifici oggetto di sanatoria e di condono	92
Articolo 77. Disciplina degli interventi ammessi nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione del Documento di Piano e negli ambiti ad elevato grado di trasformabilità del Piano delle Regole	92
Articolo 78. Difformità cartografiche	92
ALLEGATO: Scheda per l'applicazione della regola morfologica	92

4. Le previsioni relative agli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa si attuano con piano unitario esteso all'intero ambito, ovvero in applicazione del precedente comma 2.

La realizzazione per stralci è consentita previa presentazione di un documento di inquadramento complessivo corredato da una convenzione-quadro. Tale documento, condiviso da tutti i proprietari e riferito all'intero ambito di intervento, dovrà verificare la sostenibilità del singolo stralcio e la successiva possibilità di attuazione di tutte le previsioni definite per l'ambito stesso nel termine di validità riferito all'intero ambito.

La convenzione quadro dovrà prevedere l'immediata cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e ai servizi e attrezzature pubbliche ritenute prioritarie dall'amministrazione comunale. Le trasformazioni potranno conseguentemente essere attuate per stralci sulla base di apposite convenzioni che verranno approvate ai sensi dell'art. 12 L.R. 12/2005 o dell'art. 14, comma 1 bis, L.R. 12/2005.

5. La convenzione allegata al piano attuativo o al permesso di costruire convenzionato, oltre a quanto indicato dall'art. 46 L.R. 12/2005 e dall'art. 28-bis D.P.R. 380 /2001, disciplina gli incrementi edilizi derivanti dalle misure di incentivazione edilizia e l'utilizzo dei diritti edificatori derivanti da perequazione o compensazione.

6. Per le aree ricomprese in ambiti assoggettati a piano attuativo, fino all'approvazione del medesimo piano o al rilascio del permesso di costruire convenzionato, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b) del D.P.R. 380/2001; non è ammesso il cambio di destinazione d'uso tra le categorie funzionali definite nell'articolo 15 delle presenti norme. Sono ammessi gli usi temporanei di cui all'art. 51 bis della L.R. 12/2005.

7. Le aree per servizi e dotazioni da reperire sono definite dal Piano dei Servizi in rapporto alle specifiche destinazioni da insediare. Esse sono inoltre definite con il supporto dalla matrice strategica (Allegato 2 alle norme del Piano dei Servizi "La matrice dei cluster delle micro-infrastrutture locali") orientata a classificare i cluster dei servizi secondo condizioni e indirizzi di priorità.

Articolo 5. Coefficienti di ponderazione per gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso

1. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione (sia tramite intervento edilizio diretto che tramite piano Attuativo) che comportino modifica della destinazione d'uso da produttiva (Pr) verso altre destinazioni, la SL esistente viene considerata al 50% per la parte produttiva interessata dalla modifica di destinazione d'uso.

2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione (sia tramite intervento edilizio diretto che tramite Piano Attuativo), che comportino modifica della destinazione d'uso da produttiva (Pr) verso destinazione a servizi la SL esistente viene considerata al 100%.

Articolo 6. Disposizioni specifiche per la riduzione delle emissioni di gas clima-alteranti ed il raggiungimento della neutralità carbonica

1. I piani o i programmi attuativi dovranno contenere una relazione che specifichi, anche mediante certificazioni emesse da organismi accreditati, le iniziative che verranno adottate per la riduzione

Capo II. Definizioni urbanistiche ed edilizie

Articolo 8. Definizioni urbanistiche ed edilizie

1. Per le definizioni urbanistiche ed edilizie si fa riferimento alla DGR 24 ottobre 2018 n° XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del DPR 6 giugno 2001 n° 380/2001", così come di seguito riportate.

Superficie territoriale (ST) (D.U. 1)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Superficie fondiaria (SF) (D.U. 2)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indice di edificabilità territoriale (IT) (D.U. 3)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.

Indice di edificabilità fondiaria (IF) (D.U. 4)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.

Carico urbanistico (CU) (D.U. 5)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Dotazioni Territoriali (DT) (D.U. 6)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Sedime (D.U. 7)

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Superficie coperta (SCOP) (D.U. 8)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

Superficie permeabile (SP) (D.U. 9)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera

Indice di permeabilità (IPT/IPF) (D.U. 10)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Indice di copertura (IC) (D.U. 11)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Superficie totale (STOT) (D.U. 12)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Superficie lorda (SL) (D.U. 13)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Superficie utile (SU) (D.U. 14)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Superficie accessoria (SA) (D.U. 15)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a 1,50 m; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a 1,50 m, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;

- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

Superficie complessiva (SC) (D.U. 16)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria SI ($SC=SU+60\% SA$).

Superficie calpestabile (SCAL) (D.U. 17)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA). Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

Sagoma (D.U. 18)

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Volume totale o volumetria complessiva (VT) (D.U. 19)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Piano fuori terra (D.U. 20)

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano seminterrato (D.U. 21)

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. 7/2017.

Piano interrato (D.U. 22)

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Sottotetto (D.U. 23)

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Soppaico (D.U. 24)

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Numero dei piani (D.U. 25)

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Altezza lorda (D.U. 26)

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte (D.U. 27)

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza dell'edificio (D.U. 28)

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Altezza utile (D.U. 29)

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Distanze (D.U. 30)

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

Volume tecnico (D.U. 31)

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Edificio (D.U. 32)

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Edificio unifamiliare (D.U. 33)

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Pertinenza (D.U. 34)

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Balcone (D.U. 35)

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Ballatoio (D.U. 36)

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

Loggia/loggiato (D.U. 37)

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla Legge 39/2004.

Pensilina (D.U. 38)

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Portico/porticato (D.U. 39)

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperti su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla Legge 39/2004.

Terrazza (D.U. 40)

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio o, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Tettoia (D.U. 41)

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Veranda (D.U. 42)

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Superficie scolante impermeabile dell'intervento (D.U. 43)

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

2. Le definizioni di cui alla citata DGR sono integrate in relazione alla necessità di adattamento alla disciplina urbanistica del Piano. Le integrazioni sono riconoscibili dal carattere corsivo.

Indice di edificabilità territoriale (IT)/ fondiaria (IF) – DU3/DU4

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale/fondiarie, comprensiva dell'edificato esistente. *Per superficie si intende la superficie lorda. Tale quantità può essere determinata:*

- *in termini diretti mediante la definizione del rapporto tra la Superficie Lorda realizzabile e la dimensione della superficie territoriale/fondiarie del lotto di riferimento e si esprime in mq/mq*
- *mediante l'applicazione di una Regola Morfologica, basata sulla determinazione delle capacità edificatorie attraverso l'applicazione di criteri geometrici, con le modalità indicate nell'Allegato "Schema di Applicazione della Regola Morfologica", che consentono di determinare la quantità di SL massima edificabile, espressa in mq, all'interno del lotto di riferimento.*

Indice di permeabilità (IPT/IPF) – DU10:

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

La superficie permeabile richiesta per gli interventi edilizi è definita dalle definizioni uniformi (Superficie Permeabile) di cui alla sopra citata DGR.

3. In relazione alle disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme relativamente all'edificabilità degli ambiti di intervento valgono le definizioni di seguito riportate.

Indice di edificabilità territoriale o fondiaria di Base (IB)

Quantità di Superficie Lorda (SL) assegnata di diritto alle aree edificabili calcolata su una determinata superficie territoriale/fondiarie.

Indice proprio (IP)

Quantità di Superficie Lorda (SL) riconosciuta alle aree già edificate, pari alla SL legittimata presente sul lotto, eventualmente ponderata ai sensi dell'articolo 5 delle presenti norme.

Indice di compensazione (Icomp)

Quantità di superficie lorda (SL) calcolata su una determinata superficie territoriale/fondiarie correlata al trasferimento obbligatorio di diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica.

Indice di edificabilità minimo per edificare (Im)

È dato dalla somma dell'indice di base (IB) o dell'indice proprio (IP), se maggiore, e dell'indice di compensazione (Icomp).

Indice di edificabilità territoriale o fondiaria massimo (IM)

Quantità di superficie lorda (SL) massima raggiungibile per ciascun ambito edificabile nel quale è suddiviso il territorio calcolata su una determinata superficie territoriale/fondiarie.

Distanza dalle strade (DS)

Distanza da codice della strada. Per le strade di tipo E ed F, all'interno del centro abitato la distanza è di 5,00 dal limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, argini e simili); sono fatti

salvi eventuali allineamenti prescritti dalle norme di Piano per una migliore composizione architettonica del fronte strada.

Altezza urbanistica (AU) (D.U. 44)

L'altezza urbanistica, utile ai soli fini della determinazione del volume urbanistico, è definita nella misura di 3.00 m.

Volume urbanistico (VU) (D.U. 45)

Volume della costruzione calcolato come prodotto della superficie lorda (SL) di tutti i livelli dell'edificio per l'altezza urbanistica.

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione primari e secondari al volume così calcolato è aggiunto il volume derivante dalla superficie accessoria (SA) per l'altezza urbanistica.

Immobili dismessi

Aree ed edifici non residenziali e già interessati da attività economiche o funzioni pubbliche o di interesse pubblico, per i quali la dismissione comporti pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico e per i quali la cessazione delle attività insediate, che deve essere adeguatamente documentata e verificabile, sia intervenuta per oltre il 90% della SL esistente e da almeno 24 mesi antecedenti la data di presentazione dell'istanza.

Immobili in via di dismissione

Aree ed edifici non residenziali e già interessati da attività economiche o funzioni pubbliche o di interesse pubblico, per i quali la dismissione comporta pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico e per i quali la cessazione delle attività insediate, che deve essere adeguatamente documentata e verificabile, sia intervenuta per almeno il 50% della SL esistente e da almeno 24 mesi antecedenti la data di presentazione dell'istanza.

Lotto libero in ambiti urbani già edificati

Area mai utilizzata ai fini del conteggio dell'indice di edificabilità per interventi edificatori precedenti, già dotata delle opere di urbanizzazione primaria o della cui dotazione il privato si fa carico.

4. In relazione alle disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme relativamente all'applicazione della regola morfologica valgono le definizioni di seguito riportate (rif. PDR00 - Allegato Schema di applicazione della regola morfologica).

Altezza massima dell'edificio (Hmax)

Media aritmetica delle altezze (secondo la definizione uniforme n. 28) degli edifici dei lotti confinanti con l'area di intervento e prospettanti su di essa.

Numero teorico di Piani (NP)

Determinato dall'altezza massima dell'edificio (Hmax) divisa per 3 arrotondato per difetto.

Superficie teorica (Steor)

Superficie del poligono determinato geometricamente dall'applicazione delle seguenti distanze:

- Dai confini: 1/3 dell'altezza dell'edificio di progetto (minimo 5 m)
- Dagli edifici: 2/3 dell'altezza del fronte più alto tra quello esistente e quello di progetto (minimo 10 m)

- Dalle strade: 5 m e comunque in conformità alle disposizioni del Codice della Strada
- Dal perimetro del lotto di progetto: 5 m

Superficie di massimo inviluppo (Smi)

Superficie minore tra la Superficie teorica (Steor) e la superficie corrispondente al 30% della ST.

Superficie lorda massima realizzabile (SLmax)

Superficie lorda massima realizzabile determinata dal prodotto della superficie di massimo inviluppo (Smi) per il numero teorico di piani (NP).

5. In relazione alle disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme relativamente alle misure di prevenzione dei rischi valgono le definizioni di seguito riportate:

Carico Insediativo (CI)

Si intende il numero totale di persone da insediare considerando il numero di abitanti (residenti) ed il numero di addetti (impiegati in specifici settori: produttivo, commerciale, terziario, ...) previsti.

Indicativamente, nella stima del carico insediativo possono ritenersi idonei i seguenti parametri, a meno che non vengano individuati diversamente in sede di intervento a seguito di specifica valutazione:

- 1 abitante ogni 50 mq di SL per la funzione residenziale
- 1 abitante ogni 20 mq di SL per le altre funzioni.

6. In relazione alle disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme relativamente al Piano di rischio aeroportuale valgono le definizioni di seguito riportate:

Carico Antropico (CA)

Misura la presenza umana in un determinato immobile (o porzione di esso) ad uso residenziale, in termini di densità, e viene convenzionalmente determinato in base all'unità teorica di popolazione, cioè al numero di persone potenzialmente presenti per superficie lorda di (SL), in riferimento alle disposizioni vigenti in materia di rischio aeroportuale.

Indice di Affollamento (IF)

Misura la presenza umana in un determinato immobile (o porzione di esso) ad uso non residenziale, in termini di densità e di permanenza temporale prolungata e continuativa, e viene convenzionalmente determinato in base al numero di addetti/100 mq di SL.

Superficie operativa

Si intende il complesso degli spazi, indoor e outdoor, destinati all'attività (capannoni, uffici, piazzali, viabilità interna, area ferroviaria etc.). A tale definizione si fa riferimento quando ci si riferisce alle funzioni Logistica produttiva (LP) e Logistica commerciale (LC) all'interno delle presenti norme nel Titolo relativo alla disciplina urbanistica del territorio oggetto del Piano delle Regole.

7. Le definizioni di cui al presente articolo non si applicano alle convenzioni urbanistiche già stipulate e agli strumenti attuativi approvati, per i quali continuano ad applicarsi le definizioni previgenti. Sono in ogni caso fatte salve disposizioni diverse contenute nelle Convenzioni già stipulate.

8. Le disposizioni delle presenti norme si considerano automaticamente abrogate e/o sostituite dalle norme statali e/o regionali, approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso, che intervengano sulle tematiche regolate.

Capo XIII. Disciplina del territorio urbano consolidato a elevato grado di trasformabilità

Articolo 59. Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità - EGT

1. Definizione

Tessuti urbani che, per presenza di situazioni di degrado, abbandono o sottoutilizzazione del patrimonio edilizio esistente, presentano un elevato grado di trasformabilità e sui quali le strategie di piano prioritariamente promuovono gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale.

2. Strumenti di intervento

Gli interventi si attuano mediante Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato.

3. Parametri urbanistici

- **Indice di edificabilità di base (IB):** valore maggiore tra la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente parametrata ai sensi del precedente articolo 5 e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,30 mq di SL per mq di ST;
- **Indice di compensazione (Icomp):** 0,05 mq di SL per mq di ST. I conseguenti diritti edificatori, derivanti da ambiti interessati da compensazione urbanistica, possono essere in alternativa monetizzati, a seguito di valutazione da parte del Comune, secondo valori che verranno definiti e aggiornati mediante specifico provvedimento. Il Comune destina le predette somme all'acquisizione di aree da destinare a servizi previsti dal Piano dei Servizi. Si precisa che la quota di compensazione urbanistica non è dovuta per le aree di proprietà pubblica, qualora ricomprese all'interno dell'ambito di intervento ed aventi tale regime giuridico alla data di presentazione dell'istanza di piano attuativo.
- **Indice di edificabilità minimo per edificare (Im):** indice di edificabilità di base (IB) incrementato dell'indice di compensazione (Icomp); qualora si edifichi una SI inferiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice minimo è in ogni caso dovuta la quota generata dall'applicazione dell'indice di compensazione;
- **Indice edificabilità massimo (IM):** valore maggiore tra la Superficie lorda esistente eventualmente parametrata (IP) e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,6 mq di SL per mq di ST.
- **Altezza degli edifici (Hmax):** l'altezza è definita dal Piano urbanistico attuativo o dal Permesso di costruire convenzionato. Dovrà essere definita attraverso una lettura di ampio respiro del contesto edilizio ed urbanistico di riferimento, del rapporto visivo con gli scenari collinari e Città Alta, nonché del ruolo simbolico e identitario rappresentato dall'ambito di riferimento.
- **Distanze:**
 - dai confini: minimo 5 m
 - dagli edifici: minimo 10 m
 - dalle strade: minimo 5 m; è fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di attuazione del Codice della strada
 - dal perimetro dell'ambito edificabile: minimo 5 m
- **Indice di permeabilità:** come indicato dal Regolamento edilizio

L'indice di edificabilità massimo può essere raggiunto mediante acquisizione di diritti edificatori derivanti da:

- compensazione urbanistica di cui all'articolo 10 delle presenti norme
- compensazione edilizia di cui all'articolo 11 delle presenti norme

- misure di incentivazione di cui all'articolo 12
- realizzazione di alloggi classificati come Sa2 in locazione concordata/convenzionata (almeno il 50% dei diritti edificatori in incremento) e in proprietà convenzionata (non più del 50% dei diritti edificatori in incremento)
- diritti edificatori iscritti nel Registro dei diritti edificatori.

Per la SL insediata con destinazione a servizi privati convenzionati di particolare rilevanza o interesse, l'Amministrazione potrà valutare differenti modalità o entità di assolvimento delle superfici di compensazione urbanistica. In ogni caso la SL destinata a servizi pubblici non impone il reperimento di diritti edificatori derivanti dall'applicazione della compensazione urbanistica.

4. Categorie e strumenti di intervento

Il Piano Attuativo o il Permesso di costruire convenzionato devono essere estesi all'intero ambito di intervento; eventuali stralci funzionali sono ammessi esclusivamente alle condizioni di cui all'art. 4 comma 4 delle presenti norme.

In assenza di Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 4, comma 6.

In relazione alle superfici oggetto di cambio di destinazione d'uso, sempre soggetta a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato, si applica quanto previsto dall'articolo 5 delle presenti norme.

5. Destinazioni escluse e ammesse al raggiungimento di specifiche condizioni

1. Fatte salve le disposizioni relative al Titolo VI delle presenti norme, non sono ammessi i seguenti usi:

- Rurale (A)
- Attività di autotrasporto (AU)

2. Relativamente alle Medie strutture di vendita valgono le disposizioni di cui all'articolo 70 delle presenti norme in ordine alla loro ammissibilità.

3. La Logistica (L) è ammessa alle seguenti condizioni:

- sino a 5.000 mq di superficie operativa, l'insediamento della funzione Logistica (L) è subordinata alla dimostrazione della compatibilità dell'insediamento sotto il profilo dell'impatto sul traffico e sulla rete stradale esistente, sulle componenti ambientali e paesaggistiche e sulle componenti economiche, assumendo gli eventuali criteri derivanti dagli strumenti di pianificazione regionale e provinciale. Ad esito di tale studio potranno essere definiti interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale;
- oltre 5.000 mq di superficie operativa, l'insediamento della funzione Logistica (L), previo esperimento della Valutazione Ambientale Strategica, è ammessa in presenza di adeguata accessibilità dell'area rispetto alle infrastrutture stradali e ferroviarie principali.

6. Disposizioni generali

1. Si applicano le disposizioni relative alla perequazione urbanistica così come indicato all'articolo 9 delle presenti norme.

2. In ragione delle caratteristiche di rigenerazione urbana e territoriale degli ambiti e in funzione dell'obbligo di convenzionamento previsto per i medesimi, per tutti gli interventi soggetti a Piano Attuativo e Permesso di Costruire Convenzionato è dovuto un contributo di costruzione aggiuntivo

calcolato sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati, in analogia alle disposizioni di cui all'articolo 43 comma 2 quater della LR. 12/2005 e con riferimento ai metodi di calcolo di cui alla DGR 28 dicembre 2022 n. XI/7729. Per le modalità di determinazione del contributo si demanda ad apposito Regolamento

3. In fase di redazione del Piano attuativo, e preventivamente alla sua approvazione, dovrà essere effettuata la verifica della sostenibilità trasportistica, della compatibilità con l'assetto viabilistico e dell'accessibilità mediante trasporto pubblico. Inoltre il progetto dovrà essere verificato con la competente Agenzia del TPL valutando eventuali modifiche/potenziamenti del trasporto pubblico e specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali da prevedere per un adeguato livello di servizio.

7. Disposizioni per l'edilizia sociale

1. Almeno il 20% della superficie lorda avente destinazione residenziale deve essere destinata alla realizzazione di edilizia sociale di cui:

- 12% minimo della superficie lorda destinato alla realizzazione di alloggi classificati come Sa2 in locazione;
- 8% massimo della superficie lorda destinato alla realizzazione di edilizia convenzionata in vendita.

La quota del 20% di edilizia sociale di cui al precedente comma è calcolata sulla superficie lorda avente destinazione residenziale, al netto delle superfici residenziali eventualmente realizzate ai fini dell'acquisizione dei diritti edificatori necessari al raggiungimento della soglia dell'indice massimo dello 0,6 mq/mq di ST.

2. Il Comune potrà valutare la possibilità che la quota di edilizia da destinare alla locazione convenzionata Sa2 possa essere monetizzata secondo valori che verranno definiti e aggiornati mediante specifico regolamento, stabilendo valori differenziati sulla base della facoltà dell'operatore di utilizzare o meno i corrispondenti diritti edificatori nell'ambito di intervento per la realizzazione di edilizia residenziale libera. I proventi delle monetizzazioni sono destinati ad alimentare il Fondo comunale per l'abitare.

Articolo 60. Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità destinati alla residenza innovativa – EGTs

1. Definizione

Si tratta prevalentemente di aree già destinate al Piano di Zona (ex L.167/1962) e non ancora sviluppate. Tali aree sono destinate alla realizzazione di nuovi modelli sperimentali di edilizia residenziale sociale.

2. Modalità di intervento e criteri attuativi

L'intervento si attua mediante Progetto di opera pubblica in caso di intervento da parte di soggetti pubblici; mediante Permesso di costruire convenzionato o Piano attuativo negli altri casi.

In ogni caso almeno il 40% della superficie lorda realizzabile deve essere destinata alla realizzazione di alloggi classificati come Sa2 dal Piano dei Servizi e destinati alla locazione convenzionata accessibile; non più del 60% della SL può essere destinata a edilizia convenzionata in vendita.

In aggiunta alla capacità edificatoria residenziale è obbligatoria la realizzazione almeno del 5% di Sa1 (SAP/SAT), a condizione che siano disponibili adeguate risorse pubbliche (comunali, regionali, ministeriali) in quota di cofinanziamento e che ne consentano la realizzazione.

DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A.

Foglio 24 Particella 911 Sub. 710

Piano	SL mq
<i>Terra</i>	
Residenza	80,00
Cortile esclusivo	320,00
Piano Primo	
Residenza	64,00
Balcone	4,50
<i>Interrato</i>	
Cantina	28,00

Foglio 24 Particella 911 Sub. 713

Piano	SL mq
<i>Terra</i>	
Produzione	31380,00
Uffici Amministrativi	365,00
Uffici Generale	274,00
Ufficio Tecnico	157,00
Uffici	48,00
Laboratorio	245,00
Montacarichi	230,00
Aree coperte/Tettoie	2536,00
Loc. Batterie	35,00
Loc. Caldaia	25,00
Loc. Pompe	35,00
Servizi	188,00
Depositi	1144,00
Officina	460,00
Fosse/Vasche	1134,00
C.T.	144,00
Cabina Elettrica	110,00
Cabinamento	100,00
<i>Primo</i>	
Produzione	4730,00
Spaccio	930,00
Ufficio Tecnico	217,00
Cabina Elettrica	36,00
Deposito	326,00
Scala / Servizi	220,00
Centro Olio	49,00
Cabina Elettrica	36,00

Al 2 bis

COMUNE DI BERGAMO Area Ex Reggiani

Piano	SL mq
<i>Secondo</i>	
Produzione	4070,00
Servizi	160,00
Ufficio Tecnico	214,00
Balcone	14,00
Deposito	590,00
Vano Tecnico	86,00
<i>Terzo</i>	
Magazzino	4220,00
Servizi	160,00

Foglio 24 Particella 911 Sub. 714

Piano	SL mq
<i>Terra</i>	
Mensa / Servizi	1274,00
Patio	70,00
Area coperta	1255,00
<i>Primo</i>	
Spogliatoio / Servizi	523,00

SARIN S.R.L.

Foglio 24 Particella 3351 Sub. 701

Piano	SL mq
<i>Terra</i>	
Uffici	1510,00
C.T.	1035,00
Serbatoi	814,00
Deposito	36,00
Tettoie	517,00
<i>Primo</i>	
Uffici	32,00
C.T.	1012,00
Secondo	
Soppalco	73,00
<i>Interrato</i>	
Uffici	1388,00
Addolcitori/vasche	202,00
Depositi	828,00
Ripostigli	91,00
Servizi	58,00

Foglio 24 Particella 3351 Sub. 702

Piano	SL mq
<i>Terra</i>	
Residenza	185,50

REGGIANI NUOVE INIZIATIVE S.P.A.

Foglio 24 Particella 943 Sub. 2

Piano	SL mq
<i>Terra</i>	
Residenza	136,00
Ripostigli	2,00

Foglio 24 Particella 943 Sub. 3

Piano	SL mq
<i>Primo</i>	
Residenza	73,00

COMUNE DI BERGAMO Area Ex Reggiani

Foglio 24 Particella 943 Sub. 4

Piano	SL mq
<i>Primo</i>	
Residenza	72,00

Foglio 24 Particella 943 Sub. 5

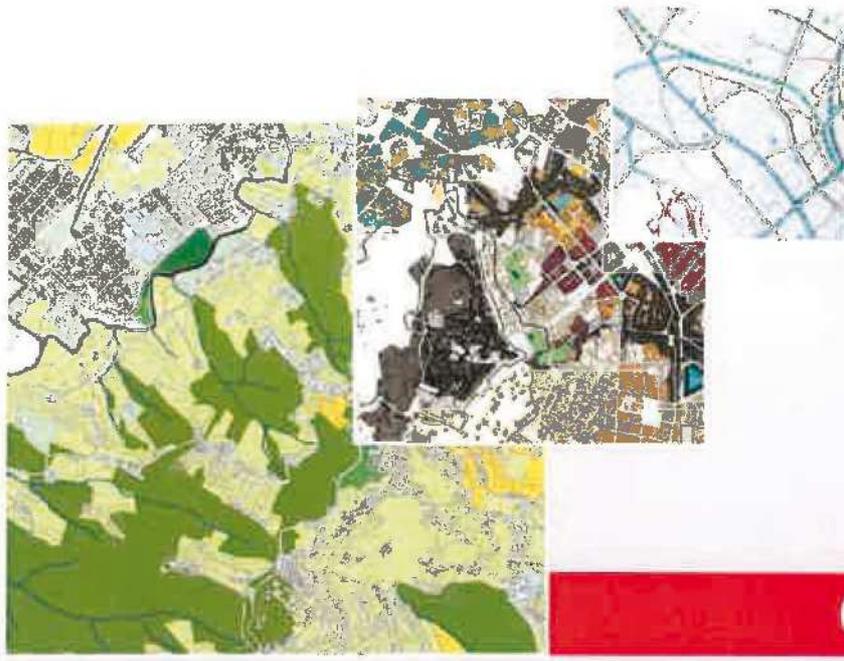
Piano	SL mq
<i>Secondo</i>	
Residenza	35,00
Solaio	61,00

**Foglio 23 Particella 614 Sub. 705
Foglio 24 Particella 3350 Sub. 1**

Piano	SL mq
<i>Terra</i>	
Depositi/Magazzini	1680,00
Box	388,00
Serra	66,00
Reparto Produzione	5615,00
Uffici	428,00
Caldaia	23,00
Deposito	39
Guardiola	3,50
Tettoia	250,00
Pesa	49,00
<i>Primo</i>	
Uffici	818,00
<i>Interrato</i>	
Magazzino/Ripost.	1200,00
Uffici	345,00
Mensa	294,00
Servizi	325,00
Cabina Elettrica	104,00
Loc. Compressori	29,00
Caldaia	12,00
Frig.	14,00
Intercapedine	457,00



Comune di Bergamo
Area Politiche del Territorio
Direzione Pianificazione Urbanistica
Ufficio Piano di Governo del Territorio



P

ianzi di

G

overno del Territorio
Documenti di Piano

Piano dei Servizi

T

Piano delle Regole

AU. 3

DOCUMENTO DI PIANO
Allegato 2 - Schede Progetto degli Ambiti di Trasformazione

INDICE:

AS1	At_12 At_13 At_1/s4 At_1/s5	Stadio Ex Colorificio Migliavacca Ex Canossiano San Tommaso EX Caserma Montalungo/Colleoni Palazzetto Sport	AS9	At_et/1/s27 At_et/128 At_et/s29	Area del Concorso European Ex Fervet Nuova Fiera e Parco Boccaleone
AS2	At_16 At_17	Accademia della Guardia di Finanza Piscine Italcementi	AS10	At_s30 At_a31 At_a32 At_s33 At_a34 At_s35	Stanza Verde - Il parco della Trucca Edificio di frangia di via M.L. King - Galmozzi Edificio di frangia di via Calvetti e Finazzi Stanza Verde - Il parco della Martinella Edificio di frangia di via Correnti Eventi e Tempo Libero
AS3	At_a/18 At_et/19 At_10/110 At_1/s11 At_112	Porta Sud Ex Magazzini Generali Ex Mangimi Moretti M3 Centro Diocesano Ex Fonderia Della Casa	AS11	At_a/e/136 At_a/ep/s37 At_et/s38 At_ep41 At_ep/142	Polo della ricerca agroalimentare e della produzione avanzata AdP-Fly Park A2A-Fintecna Istituto Italiano Arti Grafiche Bergamo-Azzano
AS4	At_et/s13	Piazzale Marconi e Piazzale Alpini			
AS5	At_et14 At_et17 At_s18	Polo Rieettivo Nuovo Ospedale Ex Segherie Beretta Nuovo Polo Scolastico Montessori	ESTERNO	At_et/146 At_147 At_148 At_et/149 At_et/150 At_et/1/s51 At_152	Via Carnevalli Via Ghislandi Ex Centrale del latte Via Spino Canovino-Corti Via Autostrada-Zanica Ex Amac - Ex Caserma Ligobbi - Vigili Del Fuoco Longuelo-Curno
AS6	At_a20 At_123	Parco Ovest 2 Comparto Integrato via Grumello			
AS8	At_124 At_125 At_ep/128	Ex Ismes Reggiani Ex Ote			

LEGENDA DEGLI SCHEMI INSEDIATIVI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTENUTI NELLE SCHEDE PROGETTO

AMBITI STRATEGICI (AS)



Perimetro Ambito Strategico

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)



Perimetro Ambito Trasformazione



Edifici di valore storico/architettonico da conservare e riqualificare all'interno degli Ambiti di Trasformazione



Edifici esistenti confermati all'interno degli Ambiti di Trasformazione



Area di concentrazione volumetrica



Tessuto urbano riconfigurato (ambito di progettazione di Porta Sud)



Area di concentrazione volumetrica con area pavimentata (ambito per attrezzature tecnologiche AZA)



Piazza e aree pubbliche pavimentate



Area pavimentata / parcheggio



Attrezzatura a scala sovracomunale per l'insediamento sportivo



Nuova strada di progetto (individuata all'interno dei perimetri degli Ambiti di Trasformazione)



Area semipermeabili



Area verdi con funzione ecologico-ambientale



Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico



Aree verdi a vocazione agricola/convenzionale



Nuovo Palazzetto del Ghiaccio



Nuovo Palazzetto dello Sport



Nuovo Polo scolastico



Fascia boscata



Fascia boscata in presenza di infrastrutture viarie



Fascia tampone



Connessione ecologico-ambientale



Elementi visuali da salvaguardare / valorizzare



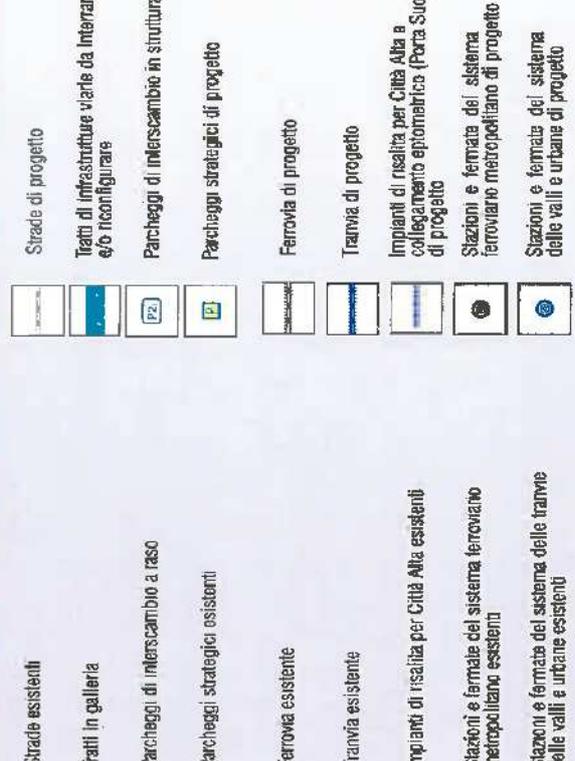
Siepe campestre



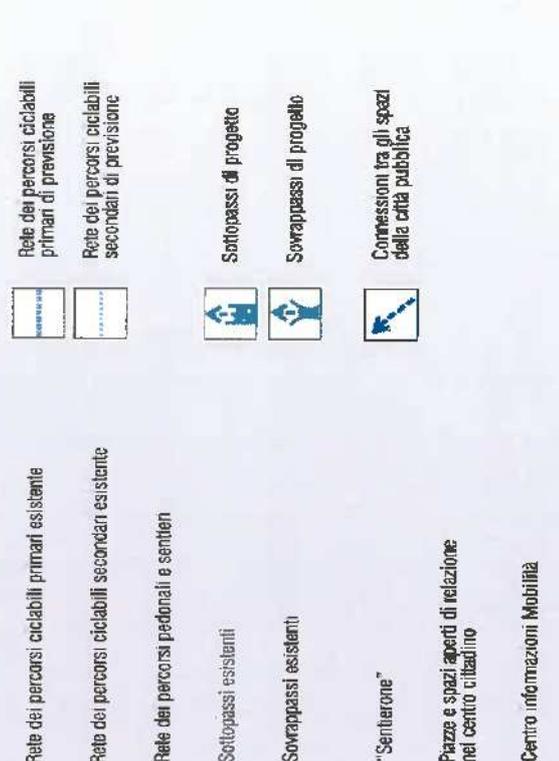
Filare semplice arborato a specie miste

SISTEMA AMBIENTALE

SISTEMA DELLA MOBILITA'



GLI SPAZI APERTI E LA CITTÀ PUBBLICA



NOTA

Le modalità attuative delle presenti Schede Progetto degli Ambiti di Trasformazione sono contenute nell'elaborato "DPOD - INDICIZZI E CRITERI" del Documento di Piano, integrativo alle presenti Schede Progetto per contenuti e prescrizioni in particolare, le TIPOLOGIE degli Ambiti di Trasformazione (AT) sono descritte nel paragrafo "TIPOLOGIE di Ambiti di Trasformazione" contenuto nel capitolo 12 del Capo B del Titolo I. Negli AT a tipologia mista (costituiti da Unità Minime di Intervento (UMI) appartenenti a differenti tipologie) si applicano i contenuti di tutte le tipologie di Ambiti di Trasformazione.

Le norme relative alla compensazione e alla paragequazione urbanistica sono contenute negli specifici articoli del Capo B del Titolo II.

La puntuale descrizione delle Prestazioni Pubbliche Attive è contenuta nella sezione 2 relativa agli Ambiti di Trasformazione dell'elaborato "PSDB-Apparato Normativo parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto".

La definizione di Piano Attuale riportata nelle Schede Progetto, in coerenza con l'art.1 del Capo B del Titolo II, include tutte le tipologie di strumenti attuativi previsti dalla L. n. 12/2005 e s.m.i. (compresi i Programmi Integrati di Intervento e gli Accordi di Programma).

AMBITO STRATEGICO.8

La Porta Delle Valli

Ex Ismes

AI_I24

Reggiani

AI_I25

Ex Ote

AI_e/I26

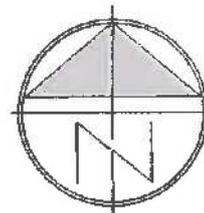


Tipologia di bonifica [art. 34 NTA PDR]

 Siti bonificati con Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee conformi ai limiti di riferimento della Tabella 1 - Colonna A* Tabella 1 Allegato 5 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs.152/2006

Stato della bonifica

 Bonifica in corso



OGGETTO

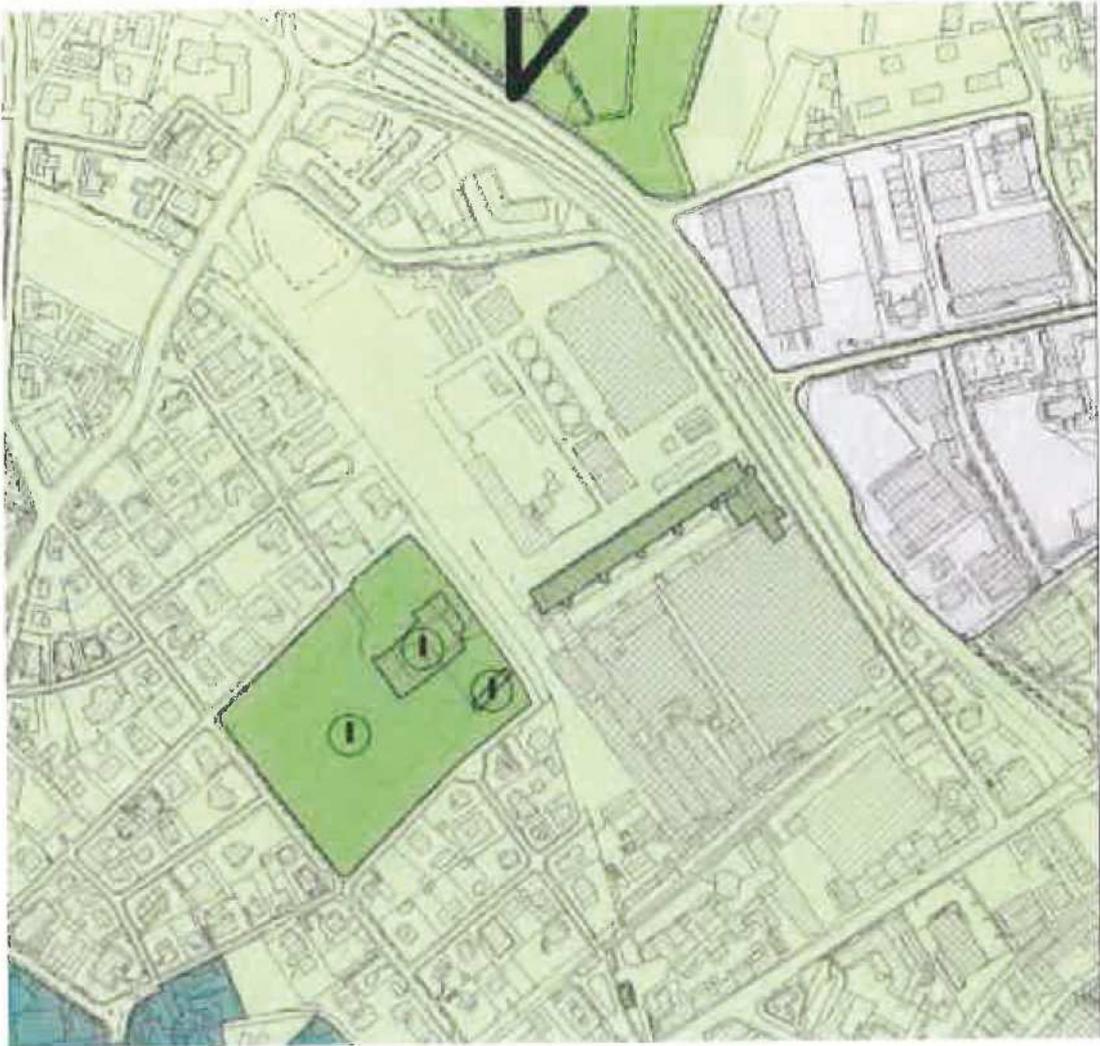
BERGAMO - Ex Area Reggiani

DESCRIZIONE

**Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)
Piano delle Regole (P.d.R.)
Individuazione siti contaminati e ambiti oggetto di intervento di bonifica (TAV. 01g)**

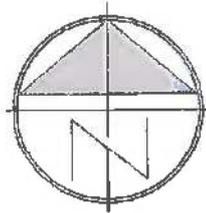
progetto	disegno	disegnatore	responsabile	data	aggiornamento	sostituisce	scala
				19.04.2025			fuori scala

ALL 3bis



Classi di sensibilità paesaggistica [art. 40 NTA PDR]

 Sensibilità paesaggistica media



OGGETTO

BERGAMO - Ex Area Reggiani

DESCRIZIONE

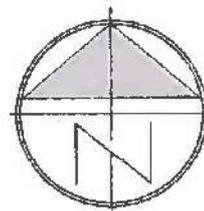
**Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)
Piano delle Regole (P.d.R.)
Sensibilità paesaggistica (TAV. 02)**

progetto	disegno	disegnatore	responsabile	data	aggiornamento	esibizione	scala
				19.04.2025			fuori scala



Ambiti della Rete Verde Comunale [art. 42 NTA PDR]

 Ambiti di ricomposizione paesistica e di ridefinizione del paesaggio urbano



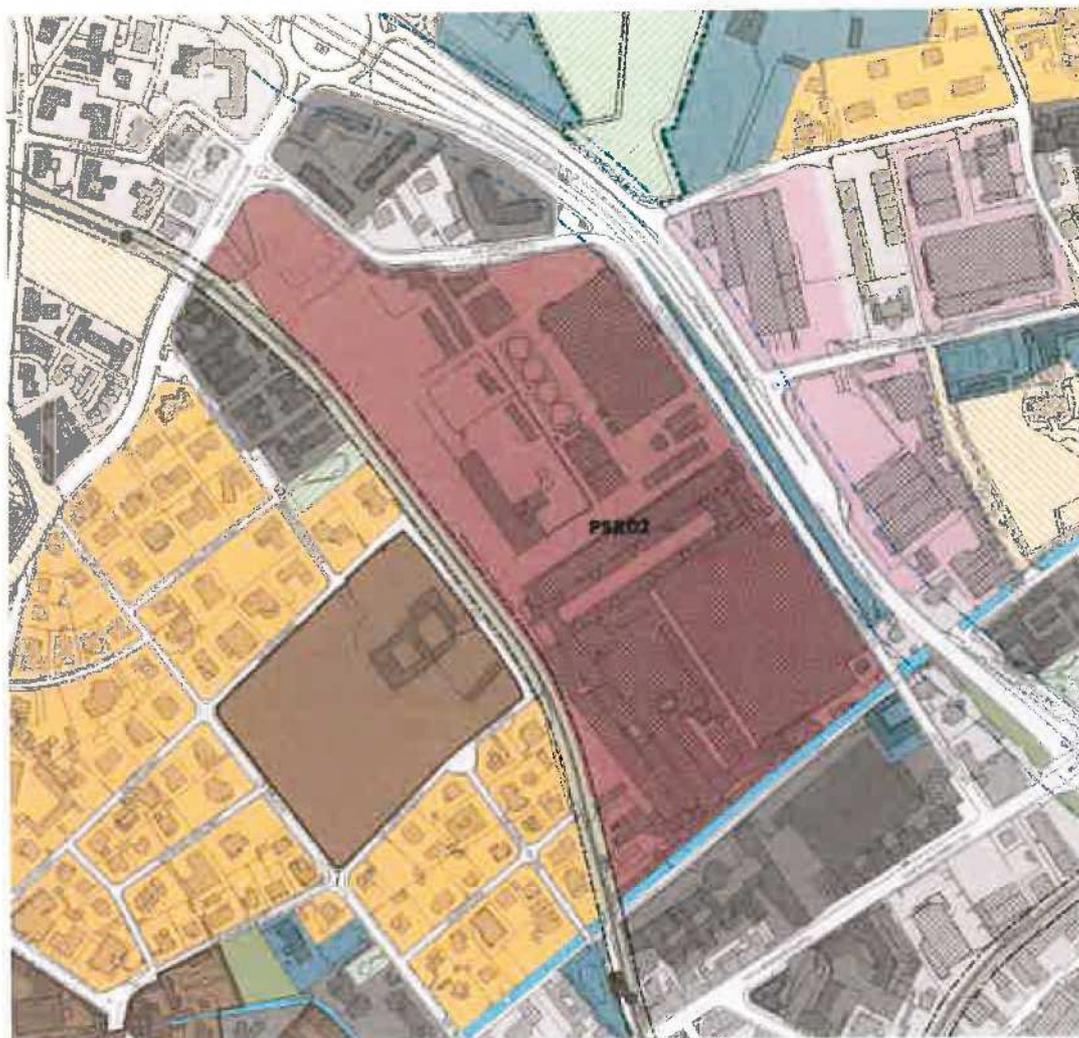
OGGETTO

BERGAMO - Ex Area Reggiani

DESCRIZIONE

**Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)
Piano delle Regole (P.d.R.)
Rete verde e paesaggio (TAV. 03)**

progetto	disegno	disegnatore	responsabile	data	aggiornamento	scattolaccia	scale
				19.04.2025			fuori scala



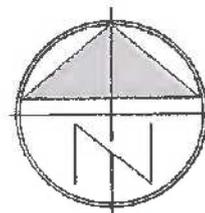
Assetto urbanistico generale

Documento di Piano

 Polarità Strategiche della Rigenerazione - PSR

Piano delle Regole

Disciplina nel Tessuto Urbano Consolidato



OGGETTO

BERGAMO - Ex Area Reggiani

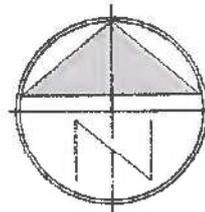
DESCRIZIONE

**Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)
Piano delle Regole (P.d.R.)
Disciplina del Piano delle Regole (TAV. 04)**

progetto	disegno	disegnatore	responsabile	data	aggiornamento	sostituisce	scala
				18.04.2025			fuori scala



Suolo urbanizzato



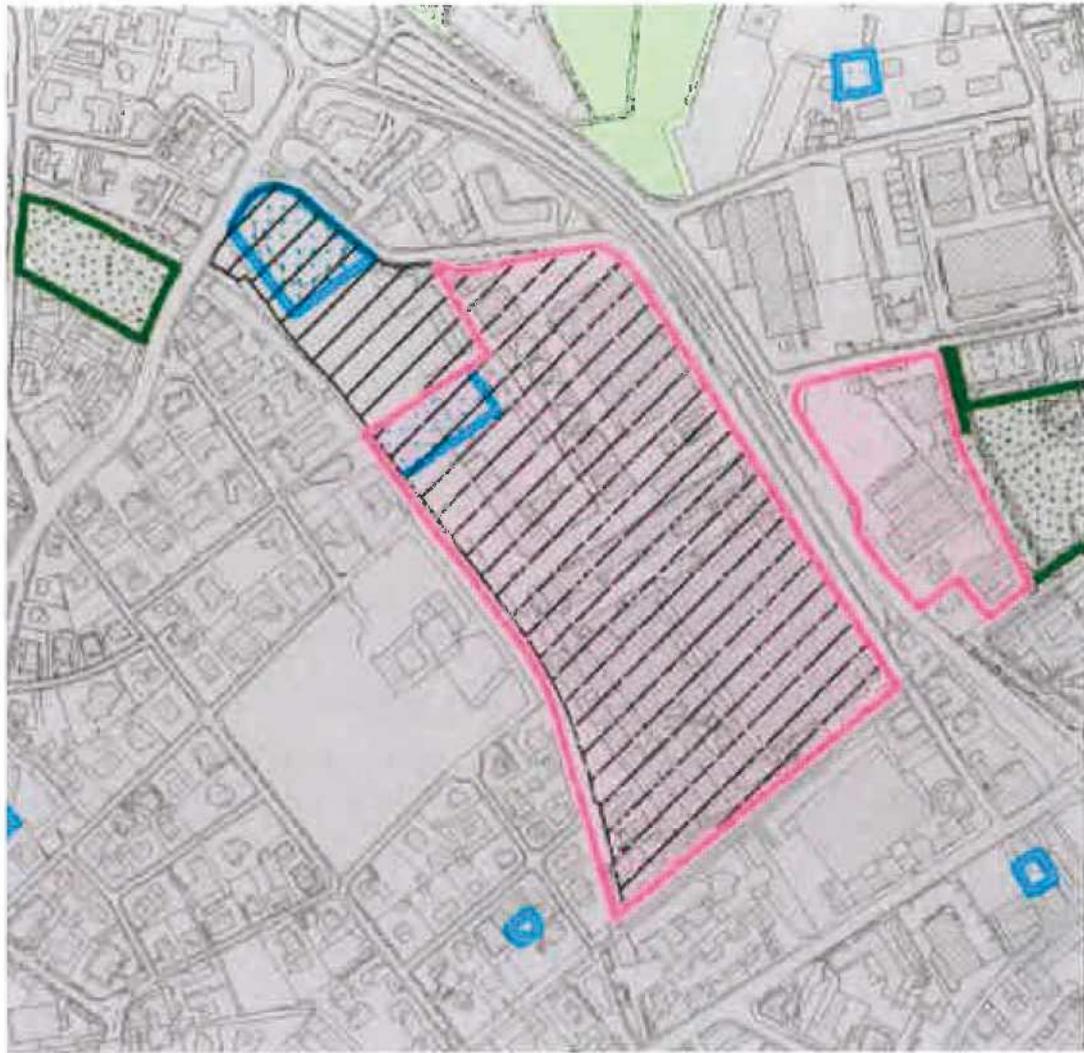
OGGETTO

BERGAMO - Ex Area Reggiani

DESCRIZIONE

Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)
 Piano delle Regole (P.d.R.)
 Consumo di suolo al 2023 (TAV. 06c)

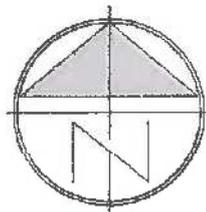
progetto	disegno	disegnatore	responsabile	data	aggiornamento	sostituisce	scala
				19.04.2025			fuori scala



Suolo urbanizzato



Aree sottoutilizzate, inutilizzate, dismesse, degradate



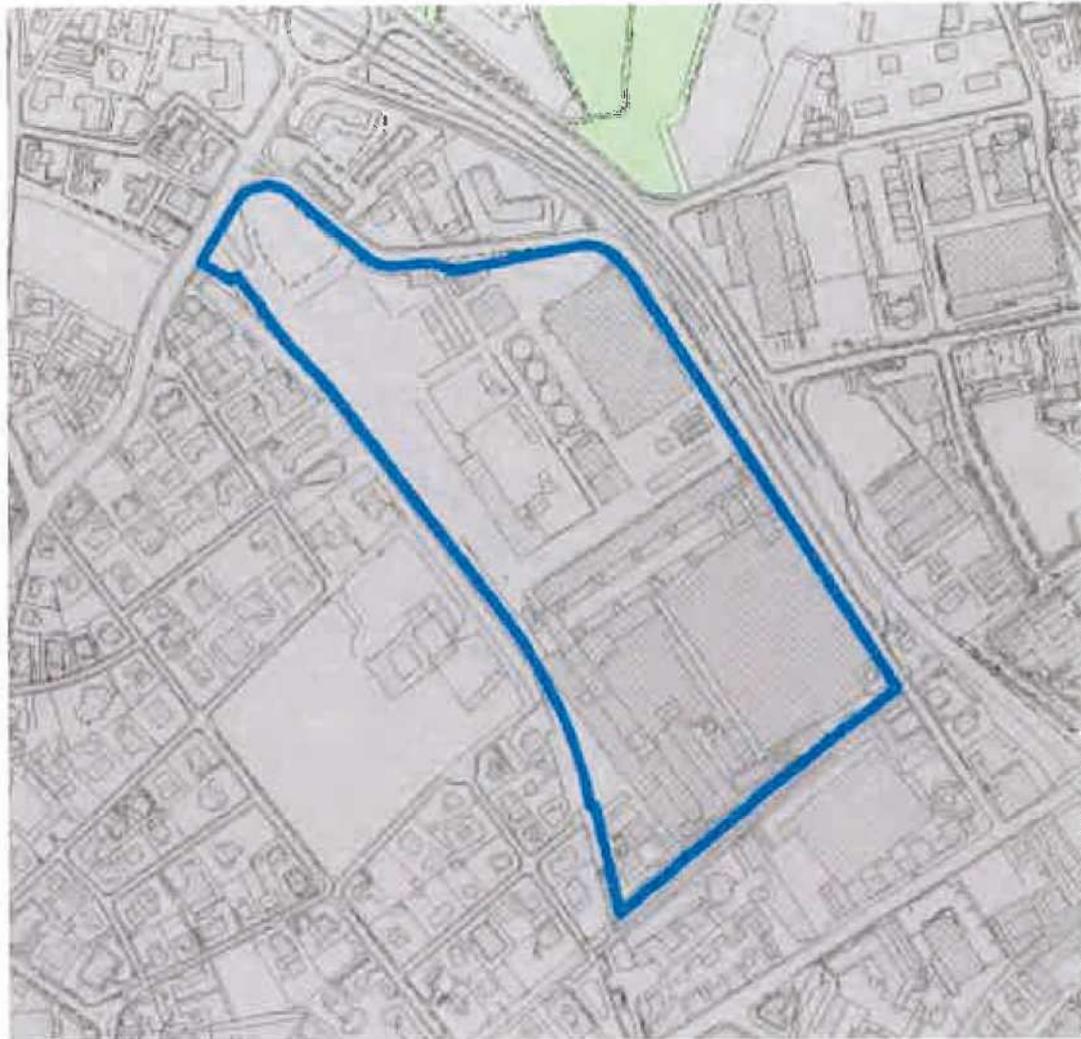
OGGETTO

BERGAMO - Ex Area Reggiani

DESCRIZIONE

**Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)
Piano delle Regole (P.d.R.)
Consumo di suolo : Elementi di analisi (TAV. 06e)**

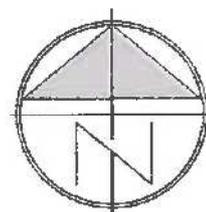
progetto	disegno	disegnatore	responsabile	data	aggiornamento	sostituisce	scala
				19.04.2025			fuori scala



 Suolo urbanizzato

 Polarità strategiche della rigenerazione del documento di piano e ambiti ad elevato grado di trasformabilità del piano delle regole con destinazione prevalentemente non residenziale

CONSUMO DI SUOLO	2014	STATO DI FATTO (2023)	STATO DI PROGETTO
LIBERO	15.692.696	16.144.006	16.990.369
URBANIZZABILE	2.017.546	2.248.285	2.198.216
URBANIZZATO	22.593.951	22.772.192	22.809.811
TOTALE (MQ)	40.304.393	40.304.393	40.304.393



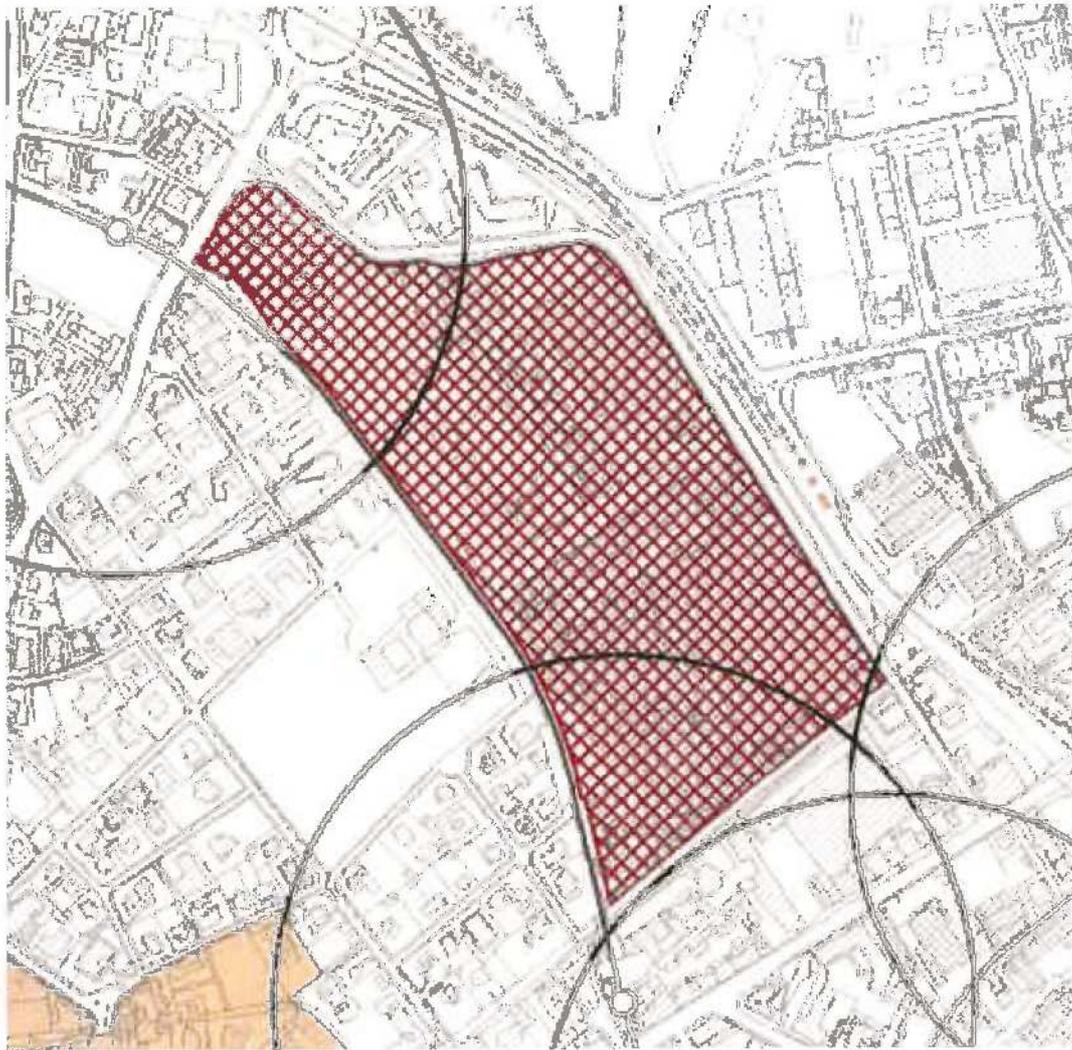
OGGETTO

BERGAMO - Ex Area Reggiani

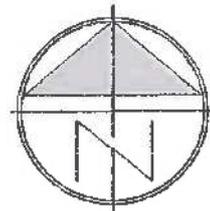
DESCRIZIONE

Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)
 Piano delle Regole (P.d.R.)
 Consumo di suolo : Progetto paesaggistica (TAV. 06d)

progetto	disegno	disegnatore	responsabile	data	aggiornamento	sostituisce	scala
				19.04.2025			fuori scala



Polarità Strategiche della Rigenerazione - PSR [art. 13 Direttive DDP]



OGGETTO

BERGAMO - Ex Area Reggiani

DESCRIZIONE

**Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)
Piano delle Regole (P.d.R.)
Ambiti di riferimento per il Settore commerciale ed extra-commerciale (TAV. 07)**

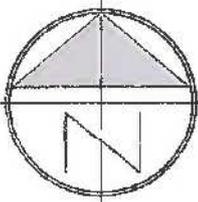
progetto	disegno	disegnatore	responsabile	data	aggiornamento	sostituisce	scala
				19.04.2025			fuori scala



PSR02



Polarità Strategiche della Rigenerazione - PSR [art. 13 Direttive DDP]



OGGETTO

BERGAMO - Ex Area Reggiani

DESCRIZIONE

**Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)
Piano dei Servizi (P.d.S.)
Disegno della Città pubblica (TAV. 01)**

progetto	disegno	disegnatore	responsabile	data	aggiornamento	scalfitocca	scelta
				19.04.2025			fuori scala

Area ex [REDACTED]

Via Legrenzi, 15 - Bergamo

Risultati dell'Indagine Ambientale Preliminare



Relazione Tecnica

Luglio 2023

All 4



SOMMARIO

1. INTRODUZIONE	4
2. ESECUZIONE DEL PIANO DI INDAGINE	5
2.1. PREMESSA	5
2.2. CARATTERIZZAZIONE DEI TERRENI	5
2.2.1. <i>Strategia di campionamento</i>	5
2.2.2. <i>Modalità di prelievo dei campioni di terreno</i>	6
2.2.3. <i>Analisi chimiche sui campioni di terreno</i>	8
2.3. CARATTERIZZAZIONE DEI MATERIALI DI RIPORTO	10
2.4. CARATTERIZZAZIONE DELLE ACQUE DI FALDA	10
3. VALORI DI SCREENING-OBIETTIVO	13
4. RISULTATI DELL'INDAGINE AMBIENTALE	14
4.1. RISULTATI DELLE ANALISI CHIMICHE DI LABORATORIO SUI CAMPIONI DI TERRENO	14
4.1.1. <i>Metalli</i>	14
4.1.2. <i>Idrocarburi Policiclici Aromatici (IPA)</i>	17
4.1.3. <i>Composti Organici Aromatici (BETXS)</i>	18
4.1.4. <i>Composti Alifatici Clorurati Cancerogeni</i>	18
4.1.5. <i>Composti Alifatici Clorurati Non Cancerogeni</i>	18
4.1.6. <i>Composti Alifatici Alogenati Cancerogeni</i>	19
4.1.7. <i>Policlorobifenili (PCB)</i>	19
4.1.8. <i>Idrocarburi C<12</i>	19
4.1.9. <i>Idrocarburi C>12</i>	19
4.1.10. <i>Ammine aromatiche</i>	20
4.1.11. <i>Fenoli Clorurati</i>	20
4.1.12. <i>Fenoli non Clorurati</i>	20
4.2. RISULTATI DELLE ANALISI CHIMICHE DI LABORATORIO SUI CAMPIONI DEI MATERIALI DI RIPORTO	20
4.3. RISULTATI DELLE ANALISI CHIMICHE DI LABORATORIO SUI CAMPIONI DI ACQUA DI FALDA	21



ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 Ubicazione dei punti d'indagine e contaminazioni riscontrate
- Allegato 2 Ubicazione dei piezometri, piezometria e contaminazioni riscontrate (falda superficiale e profonda)
- Allegato 3 Risultati delle analisi in forma tabellare
- Allegato 4 Rapporti di Prova

Rev.	Redatto	Approvato	Data
00	Ing. Stefano Micco 	Ing. Giorgio Bressi 	Luglio 2023



1. INTRODUZIONE

Tecnitalia Ingegneria, facendo seguito all'incarico ricevuto dalla Real Estate Division della Advanced Global Solution AGS SPA, ha provveduto ad eseguire la campagna di indagine prevista dal Piano di Indagine Ambientale, preliminarmente condivisa con gli Enti (Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo e ARPA Lombardia), relativa all'area "Ex Reggiani" situata in via Via Legrenzi, 15 a Bergamo.

Nella presente relazione sono illustrati i risultati di tale indagine, eseguita sui terreni, sul materiale di riporto e sulle acque di falda, nei mesi di maggio e giugno 2023 in contraddittorio con gli Enti.



2. ESECUZIONE DEL PIANO DI INDAGINE

2.1. Premessa

Il Piano di Indagine è stato eseguito, in contraddittorio con gli Enti, nei mesi di maggio e giugno 2023 e ha previsto:

- indagini di tipo diretto sulla matrice suolo mediante esecuzione di trincee e carotaggi, prelievo di campioni di terreno ed esecuzione di analisi chimiche di laboratorio;
- prelievo di campioni di materiale di riporto al fine di eseguire le analisi previste dalla normativa;
- screening della qualità dell'acqua di falda, superficiale e profonda, attraverso il prelievo dei campioni sia da piezometri esistenti che di nuova realizzazione.

Nei paragrafi seguenti sono descritte le modalità esecutive delle indagini, il programma analitico ed i risultati ottenuti.

2.2. Caratterizzazione dei terreni

2.2.1. *Strategia di campionamento*

Come riportato nell'Allegato 2, Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152/06, per ogni matrice ambientale investigata (suolo, sottosuolo, acque sotterranee) si possono presentare due principali strategie per selezionare l'ubicazione dei punti di indagine:

1. *la scelta è basata sull'esame dei dati storici a disposizione e su tutte le informazioni sintetizzate nel modello concettuale preliminare e deve essere mirata a verificare le ipotesi formulate nel suddetto modello in termini di presenza, estensione e potenziale diffusione della contaminazione; questa scelta è da preferirsi per i siti complessi qualora le informazioni storiche e impiantistiche a disposizione consentano di prevedere la localizzazione delle aree più vulnerabili e delle più probabili fonti di contaminazione ["ubicazione ragionata"]*
2. *la scelta della localizzazione dei punti è effettuata sulla base di un criterio di tipo casuale o statistico, ad esempio campionamento sulla base di una griglia predefinita o casuale; questa scelta è da preferirsi ogni volta che le dimensioni dell'area o la scarsità di informazioni storiche e impiantistiche sul sito non permettano di ottenere una caratterizzazione preliminare soddisfacente e di*



prevedere la localizzazione delle più probabili fonti di contaminazione [“ubicazione sistematica”]

- 3. A seconda della complessità del sito, i due approcci di cui sopra possono essere applicati contemporaneamente in funzione del differente utilizzo delle aree del sito. In particolare, nella scelta dei punti di indagine si terrà conto della diversità tra aree dismesse e/o libere da impianti e aree occupate da impianti, collocando i punti di campionamento in corrispondenza dei punti di criticità, valutando nel contempo la configurazione impiantistica e lo schema dei relativi sottoservizi.*

Sulla base delle informazioni emerse dal modello concettuale preliminare, si è provveduto a posizionare i punti d'indagine secondo un criterio misto, statistico-casuale e ragionato. In particolare con il sistema statistico-casuale sono state caratterizzate le aree mai indagate precedentemente, mentre con il criterio ragionato sono stati caratterizzati i centri di pericolo e/o approfonditi i risultati delle indagini pregresse di alcuni punti che in passato avevano mostrato criticità.

In totale sono state realizzate 17 trincee e 44 carotaggi, 5 dei quali sono stati attrezzati a piezometri.

L'ubicazione ed il numero dei punti di campionamento sono stati concordati sul campo con i tecnici di ARPA ed è riportata in All. 1.

2.2.2. Modalità di prelievo dei campioni di terreno

Sondaggi

I sondaggi sono stati eseguiti, mediante impiego di una sonda meccanica, a carotaggio fino alla profondità di 5 m.

Per quanto concerne il punto di indagine situato in corrispondenza della cabina elettrica (R41), il carotaggio è stato effettuato al di fuori del locale con inclinazione di circa 30° per raggiungere il terreno sottostante il locale stesso.

I sondaggi attrezzati a piezometro invece sono stati spinti fino a 21 m posizionando la parte fenestrata della tubazione da quota - 3 m a fondo foro. I carotaggi sono stati effettuati mediante impiego di una sonda meccanica e sono stati realizzati a carotaggio continuo fino a 5 m, mentre da 5 m a 21 m la perforazione è avvenuta con distruzione del nucleo.



Durante il carotaggio continuo sono state adottate tutte le precauzioni necessarie adatte a mantenere intatte le caratteristiche chimiche dei materiali prelevati nei campioni, consentendo un recupero del terreno superiore all'85%.

Le carote recuperate hanno un diametro minimo di 101 mm.

Il campionamento è avvenuto ai seguenti intervalli dal piano campagna:

- quota 0-0,5÷1 m;
- quota 2÷3 m;
- quota 4÷5 m.

Ad eccezione dei seguenti punti di indagine in cui sono stati prelevati solo due campioni:

- R18 e R20 a causa della presenza di un piano interrato;
- R38 a causa della presenza di un vuoto nella parte superiore;
- R39 a causa della presenza di uno strato di cemento nella parte superficiale.

Tutti i campioni prelevati sono stati sottoposti ad analisi chimiche.

Trincee

Le trincee sono state realizzate con un escavatore meccanico cingolato munito di benna e sono state approfondite fino a quota pari a circa 4-5 m rispetto al p.c.

Il campionamento è avvenuto ai seguenti intervalli dal piano campagna:

- quota 0÷1 m;
- quota 1-2÷2-3 m;
- quota 4-5 m (fondo scavo).

Ad eccezione dei punti di indagine R14 e R26 in cui sono stati prelevati solo due campioni definiti sulla base di evidenze stratigrafiche.

Tutti i campioni prelevati sono stati sottoposti ad analisi chimiche.

La formazione dei campioni è avvenuta al momento dell'estrazione per evitare il pericolo di perdita di sostanze volatili.

Ogni campione (sia dai sondaggi che dalle trincee) è stato diviso in tre aliquote: una è



andata al laboratorio per essere analizzata come specifico campione, una seconda è stata consegnata ai tecnici dell'Ente Pubblico di Controllo ed una terza è stata opportunamente conservata per eventuali analisi di verifica e riscontro.

Le aliquote di terreno sono state riposte in contenitori di vetro, contrassegnati con i dati necessari all'analisi e sigillati ermeticamente; i campioni infine sono stati conservati alla temperatura di circa 4 °C fino all'esecuzione delle analisi chimiche.

Tutte le operazioni di campionamento sono state comunicate con congruo anticipo agli Enti competenti cosicché hanno potuto effettuare i prelievi di terreno in contraddittorio per la necessaria validazione delle analisi di parte.

2.2.3. Analisi chimiche sui campioni di terreno

Sulla base di quanto emerso dall'analisi del ciclo produttivo e delle sostanze utilizzate nelle diverse lavorazioni nonché dalla tipologia dei centri di pericolo individuati, sui campioni di terreno è stato ricercato un set analitico di base e, se necessario, uno o più set analitici integrativi.

In tab. 2.1 e Tab. 2.2 si riportano i parametri dei diversi set analitici e i punti in cui sono stati ricercati.

Tab. 2.1 - Set analitici

SET BASE
Metalli (Arsenico, Cadmio, Nichel, Piombo, Rame, Zinco, Mercurio, Cromo tot, Cromo VI)
Idrocarburi pesanti C>12
IPA
SET INTEGRATIVO 1
Ammine aromatiche
Fenoli
SET INTEGRATIVO 2
PCB
SET INTEGRATIVO 3
C<12
Solventi clorurati e alogenati
SET INTEGRATIVO 4
C<12
BTEXS



Tab. 2.2- Puntii di indagine e relativi set analitici

Punto	SET BASE	SET 1	SET 2	SET 3	SET 4
R1÷R9 R16÷R17 R20÷R21 R34÷R40 R39÷R50 Pz1÷Pz5	X				
R10÷R11 R18÷R20 R23÷R33 R42÷R48	X	X		X	
R12	X			X	
R13÷R15	X				X
R41	X		X		
R51÷R56	X			X	

I campioni di terreno sono stati sottoposti alle analisi chimiche riportate in Tab. 2.3.

Come previsto dalla normativa, i campioni consegnati in laboratorio sono stati privati in campo della frazione maggiore di 2 cm.

La determinazione delle concentrazioni dei parametri ricercati è stata eseguita sulla frazione secca fine (<2 mm), successivamente riproporzionata alla percentuale di frazione fine sul campione di terreno passante al vaglio di 2 cm per il confronto con i limiti normativi imposti.

Tab. 2.3- Set analitico adottato sui campioni di suolo e metodiche di prova

COMPOSTO	METODO ANALITICO
Arsenico	EPA 3051A 2007 + EPA 6010D 2018
Cadmio	EPA 3051A 2007 + EPA 6010D 2018
Nichel	EPA 3051A 2007 + EPA 6010D 2018
Piombo	EPA 3051A 2007 + EPA 6010D 2018
Rame	EPA 3051A 2007 + EPA 6010D 2018
Zinco	EPA 3051A 2007 + EPA 6010D 2018
Mercurio	EPA 3051A 2007 + EPA 6010D 2018
Cromo VI	CNR IRSA 16 Q 64 Vol 3 1986 + APAT CNR IRSA 3150 C Man 29 2003
Cromo tot	EPA 3051A 2007 + EPA 6010D 2018
Idrocarburi pesanti C>12	ISO 16703:2004
Idrocarburi leggeri C<12	EPA 5021A 2014 + EPA 8015C 2007
Solventi clorurati e alogenati	EPA 5035A 2002 + EPA 8260D 2018
BTEX	EPA 5035A 2002 + EPA 8260D 2018



PCB	EPA 3550C 2007 + EPA 8270E 2018
Ammine aromatiche	EPA 3550C 2007 + EPA 8270E 2018
Fenoli	EPA 3550C 2007 + EPA 8270E 2018
IPA	EPA 3550C 2007 + EPA 3630C 1996 + EPA 8270E 2018

2.3. Caratterizzazione dei materiali di riporto

Ai sensi dell'art. 41 del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito in legge dall'art. 1, comma 1, della legge 9 agosto 2013, n. 98, le matrici "materiali di riporto" devono essere sottoposte a Test di Cessione in conformità a quanto disposto dall'art. 9 del Decreto del Ministero dell'Ambiente 5 Febbraio 1998 e s.m.i.. Sulla base dei risultati del Test di Cessione i materiali di riporto devono:

- in caso di conformità: rispettare quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di bonifica dei siti contaminati;
- in caso di non conformità: essere gestite nell'ambito dei procedimenti di bonifica, al pari dei suoli, utilizzando le migliori tecniche disponibili e a costi sostenibili che consentano di utilizzare l'area secondo la destinazione urbanistica senza rischi per la salute e per l'ambiente.

Durante la campagna d'indagine ambientale è stata rilevata la presenza di materiale di riporto e si è provveduto pertanto a prelevare 4 campioni, in corrispondenza dei punti di indagine R14, R15, R26, R31, al fine di eseguire le analisi previste dalla normativa.

Il numero e l'ubicazione dei campioni sono stati definiti, in contraddittorio con ARPA, in funzione dell'ubicazione e dell'estensione dei materiali di riporto rilevati.

2.4. Caratterizzazione delle acque di falda

Al fine di verificare la piezometria locale e l'eventuale contaminazione delle acque di falda, sia superficiale che profonda, sono stati utilizzati:

- 9 piezometri già presenti nell'area realizzati nel 2016: P2, P2bis, P3, P3bis, SC5, SC7, SC8, SC9;
- 6 piezometri di nuova realizzazione: P1, Pz1, Pz2, Pz3, Pz4, Pz5.

Tali piezometri sono stati terebrati a diverse profondità (Tab. 2.4) al fine di poter valutare la qualità delle acque sia della falda superficiale che della falda profonda.



Tab. 2.4 - Profondità dei piezometri

Piezometri superficiali	
P2	Prof. 4,2 m da b.p.
P3	Prof. 3,7 m da b.p.
SC5	Prof. 5,3 m da b.p.
SC7	Prof. 8,9 m da b.p.
SC8	Prof. 8,4 m da b.p.
SC9	-
Piezometri profondi	
P1	Prof. 21 m da b.p.
P2 bis	Prof. 20 m da b.p.
P3 bis	Prof. 19,50 m da b.p.
P4	Prof. 17,00 m da b.p.
PZ1	Prof. 21 m da b.p.
PZ2	Prof. 21 m da b.p.
PZ3	Prof. 21 m da b.p.
PZ4	Prof. 21 m da b.p.
PZ5	Prof. 21 m da b.p.

P1 e Pz3 sono posizionati idrogeologicamente a monte dell'area, P2 e P2bis sono situati in posizione centrale e P3, P4, SC5, SC7, SC8, SC9, Pz1, Pz2, Pz4 e Pz5 costituiscono i riferimenti di valle.

L'ubicazione dei piezometri è riportata in All. 2.

Il campionamento dei piezometri, al fine di garantire riscontri significativi, è stato attuato con la seguente procedura:

- a) misura della profondità del piezometro rispetto al livello di riferimento, per verificarne l'idoneità al campionamento;
- b) misura del livello idrostatico rispetto al livello di riferimento;
- c) calcolo del volume d'acqua contenuto nella colonna (volume specifico);
- d) stima della portata dell'emungimento in funzione delle caratteristiche della pompa e della profondità di prelievo (verificare la curva caratteristica della pompa);
- e) calcolo del tempo necessario a sollevare 5 volumi specifici;
- f) verifica delle condizioni di pulizia della pompa;
- g) posizionamento della pompa a fondo foro (l'estremità inferiore della pompa deve essere sollevata di circa 1 m rispetto la base della colonna d'acqua);
- h) avviamento del pompaggio e prelievo del campione al termine del sollevamento dei primi 3 volumi specifici purché sia avvenuta la completa chiarificazione dell'acqua.



Sulla base di quanto emerso dall'analisi del ciclo produttivo e delle sostanze utilizzate nelle diverse lavorazioni nonché dalla tipologia dei centri di pericolo individuati, nelle acque di falda sono stati ricercati i parametri elencati in Tab. 2.5.

Tabella 2.5 - Set analitico e metodiche analitiche per le acque di falda

COMPOSTO	METODO ANALITICO
Alluminio	EPA 6020B 2014
Arsenico	EPA 6020B 2014
Cadmio	EPA 6020B 2014
Cromo VI	APAT CNR IRSA 3150C Man 29 2003
Cromo tot	EPA 6020B 2014
Mercurio	EPA 6020B 2014
Nichel	EPA 6020B 2014
Piombo	EPA 6020B 2014
Rame	EPA 6020B 2014
Zinco	EPA 6020B 2014
Ferro	EPA 6020B 2014
Manganese	EPA 6020B 2014
Idrocarburi pesanti (C10-C40)	UNI EN ISO 9377-2 2002
Idrocarburi leggeri (C<10)	EPA 5021A 2014 + EPA 8015C 2007
Idrocarburi espressi come n-esano	EPA 5021A 2014 + EPA 8015C 2007 + UNI EN ISO9377-2:2002
Alifatici clorurati cancerogeni	EPA 5030C 2003 + EPA 8260D 2018
Alifatici clorurati non cancerogeni	EPA 5030C 2003 + EPA 8260D 2018
Alifatici alogenati cancerogeni	EPA 5030C 2003 + EPA 8260D 2018
IPA	EPA 3510C 1996 + EPA 8270E 2018
Ammine aromatiche	EPA 3510C 1996 + EPA 8270E 2018
Cloruri	APAT CNR IRSA 4020 Man 29 2003
Nitrati	APAT CNR IRSA 4020 Man 29 2003
Solfati	APAT CNR IRSA 4020 Man 29 2003
Fenoli e clorofenoli	EPA 3510C 1996 + EPA 8270E 2018



3. VALORI DI SCREENING-OBIETTIVO

I valori di screening-obiettivo sono quelli definiti dalle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) riportate:

- in All. 5, Tab. 1, Col. A, del D.Lgs. 152/06 per i terreni;
- in All. 5, Tab. 2, del D.Lgs. 152/06 per le acque.



4. RISULTATI DELL'INDAGINE AMBIENTALE

4.1. Risultati delle analisi chimiche di laboratorio sui campioni di terreno

I risultati ottenuti dalle analisi chimiche di laboratorio hanno rilevato diversi superamenti dei limiti normativi previsti per la destinazione d'uso verde/residenziale (Col. A di Tab. 1, Allegato V, Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 152/06) nei seguenti punti di indagine: P1, R2, R8, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R28, R29, R31, R33, R34, R37, R41, R45, R53, R56, PZ1, PZ4.

In tre campioni (R14, R31, R41) è stato riscontrato anche il superamento dei limiti normativi previsti per la destinazione d'uso commerciale/industriale (Col. B di Tab. 1, Allegato V, Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 152/06).

Tali risultati, espressi in mg/kg s.s., sono riportati in All. 3, in forma tabellare, in All. 4 come Rapporti di prova ed in All. 1 in forma grafica.

Nel seguito si riporta un breve commento per i singoli parametri analitici che sono stati ricercati.

4.1.1. Metalli

Arsenico

La concentrazione soglia di contaminazione (CSC) di Arsenico nel suolo riferita alla destinazione d'uso verde/residenziale di un'area, ai sensi del D.Lgs. 152/06 - Parte IV - Titolo 5 - Allegato V - Tab. 1, Col. A, è pari a 20 mg/kg s.s.

La presenza del metallo è stata rilevata in tutti i punti di indagine ma la concentrazione è risultata superiore ai limiti previsti per la destinazione d'uso verde/residenziale solo nei seguenti campioni:

- R29 (prof. 0,4÷1 m) – 24,7 mg/kg s.s.;
- R34 (prof. 4÷5 m) – 22,2 mg/kg s.s.;
- R37 (prof. 4 m) – 22,2 mg/kg s.s.

Cadmio

La concentrazione soglia di contaminazione (CSC) di Cadmio nel suolo riferita alla destinazione d'uso verde/residenziale di un'area, ai sensi del D.Lgs. 152/06 - Parte IV - Titolo 5 - Allegato V - Tab. 1, Col. A, è pari a 2 mg/kg s.s.



La presenza del metallo è stata rilevata in tutti i punti di indagine ma la concentrazione è risultata superiore ai limiti previsti per la destinazione d'uso verde/residenziale solo nei seguenti campioni:

- R2 (prof. 0÷1 m) – 2,4 mg/kg s.s.;
- R11 (prof. 0,4÷1 m) – 2,3 mg/kg s.s.;
- R31 (prof. 0,2÷1 m) – 6,1 mg/kg s.s.;
- PZ1 (prof. 0,3÷1 m) – 5,7 mg/kg s.s..

Cromo totale

La concentrazione soglia di contaminazione (CSC) di Cromo totale nel suolo riferita alla destinazione d'uso verde/residenziale di un'area, ai sensi del D.Lgs. 152/06 - Parte IV- Titolo 5 - Allegato V - Tab. 1, Col. A, è pari a 150 mg/kg s.s.

La presenza del metallo è stata rilevata in tutti i campioni ma la concentrazione è risultata sempre al di sotto del limite previsto per la destinazione d'uso verde/residenziale.

Cromo VI

La concentrazione soglia di contaminazione (CSC) di Cromo VI nel suolo riferita alla destinazione d'uso verde/residenziale di un'area, ai sensi del D.Lgs. 152/06 - Parte IV- Titolo 5 - Allegato V - Tab. 1, Col. A, è pari a 2 mg/kg s.s.

La presenza del metallo non è stata rilevata in alcun campione.

Mercurio

La concentrazione soglia di contaminazione (CSC) di Mercurio nel suolo riferita alla destinazione d'uso verde/residenziale di un'area, ai sensi del D.Lgs. 152/06 - Parte IV- Titolo 5 - Allegato V - Tab. 1, Col. A, è pari a 1 mg/kg s.s.

La presenza del metallo è stata rilevata in pochi punti di indagine ma in due campioni la concentrazione è risultata superiore ai limiti previsti per la destinazione d'uso commerciale/industriale:

- R14 (prof. 0÷3,5 m) – 5,5 mg/kg s.s.;
- R31 (prof. 0,2÷1 m) – 29,1 mg/kg s.s..



Nichel

La concentrazione soglia di contaminazione (CSC) di Nichel nel suolo riferita alla destinazione d'uso verde/residenziale di un'area, ai sensi del D.Lgs. 152/06 - Parte IV- Titolo 5 - Allegato V - Tab. 1, Col. A, è pari a 120 mg/kg s.s.

La presenza del metallo è stata rilevata in tutti i campioni ma le concentrazioni registrate sono state sempre al di sotto del limite previsto per la destinazione d'uso verde/residenziale.

Piombo

La concentrazione soglia di contaminazione (CSC) di Piombo nel suolo riferita alla destinazione d'uso verde/residenziale di un'area, ai sensi del D.Lgs. 152/06 - Parte IV- Titolo 5 - Allegato V - Tab. 1, Col. A, è pari a 100 mg/kg s.s.

La presenza del metallo è stata rilevata in tutti i punti di indagine ma la concentrazione è risultata al di sopra del limite previsto per la destinazione d'uso verde/residenziale solo nei seguenti campioni:

- R2 (prof. 0÷1 m) - 231 mg/kg s.s.;
- R31 (prof. 0,2÷1 m) - 108 mg/kg s.s.;
- PZ1 (prof. 0,3÷1 m) - 153 mg/kg s.s..

Rame

La concentrazione soglia di contaminazione (CSC) di Rame nel suolo riferita alla destinazione d'uso verde/residenziale di un'area, ai sensi del D.Lgs. 152/06 - Parte IV- Titolo 5 - Allegato V - Tab. 1, Col. A, è pari a 120 mg/kg s.s.

La presenza del metallo è stata rilevata in tutti i punti di indagine ma la concentrazione è risultata al di sopra del limite previsto per la destinazione d'uso verde/residenziale solo nei seguenti campioni:

- R17 (prof. 0,3÷1 m) - 350 mg/kg s.s.;
- R28 (prof. 2÷3 m) - 290 mg/kg s.s..

Zinco

La concentrazione soglia di contaminazione (CSC) di Zinco nel suolo riferita alla destinazione d'uso verde/residenziale di un'area, ai sensi del D.Lgs. 152/06 - Parte IV-



Titolo 5 - Allegato V - Tab. 1, Col. A, è pari a 150 mg/kg s.s.

La presenza del metallo è stata rilevata in tutti i punti di indagine ma la concentrazione è risultata al di sopra del limite previsto per la destinazione d'uso verde/residenziale solo nei seguenti campioni:

- R2 (prof. 0÷1 m) - 707 mg/kg s.s.;
- R8 (prof. 0÷1 m) - 226 mg/kg s.s.;
- R10 (prof. 0,4÷1 m) - 162 mg/kg s.s.;
- R11 (prof. 0,4÷1 m) - 471 mg/kg s.s.;
- R16 (prof. 0,3÷1 m) - 271 mg/kg s.s.;
- R16 (prof. 2÷3 m) - 160 mg/kg s.s.;
- P1 (prof. 0,2÷1 m) - 207 mg/kg s.s.;
- R28 (prof. 2÷3 m) - 169 mg/kg s.s.;
- R31 (prof. 0,2÷1 m) - 1132 mg/kg s.s.;
- R41 (prof. 0,4 m) - 227 mg/kg s.s.;
- PZ1 (prof. 0,3÷1 m) - 1013 mg/kg s.s..

4.1.2. Idrocarburi Policiclici Aromatici (IPA)

La concentrazione soglia di contaminazione (CSC) degli IPA nel suolo riferita alla destinazione d'uso verde/residenziale di un'area, ai sensi del D.Lgs. 152/06 - Parte IV- Titolo 5 - Allegato V - Tab. 1, Col. A, varia in funzione del composto.

I risultati delle analisi hanno rilevato la presenza di alcuni composti, in concentrazioni al di sopra del valore limite per la destinazione d'uso verde/residenziale, nei punti di indagine:

- R2 (prof. 0÷1 m);
- R14 (prof. 0÷3,5 m);
- R15 (prof. 0÷2 m);
- R15 (prof. 4 m);
- PZ1 (prof. 0,3÷1 m);
- P1 (prof. 0,2÷1 m).



4.1.3. Composti Organici Aromatici (BETXS)

La concentrazione soglia di contaminazione (CSC) dei Composti Organici Aromatici (BETXS) nel suolo riferita alla destinazione d'uso verde/residenziale di un'area, ai sensi del D.Lgs. 152/06 - Parte IV- Titolo 5 - Allegato V - Tab. 1, Col. A, varia in funzione del composto.

La presenza di Composti Organici Aromatici non è stata rilevata in alcun campione.

4.1.4. Composti Alifatici Clorurati Cancerogeni

La concentrazione soglia di contaminazione (CSC) dei Composti Alifatici Clorurati Cancerogeni nel suolo riferita alla destinazione d'uso verde/residenziale di un'area, ai sensi del D.Lgs. 152/06 - Parte IV- Titolo 5 - Allegato V - Tab. 1, Col. A, varia in funzione del composto.

La presenza di Composti Alifatici Clorurati Cancerogeni è stata rilevata in pochissimi punti di indagine ma nei seguenti campioni la concentrazione rilevata è superiore ai limiti per la destinazione d'uso verde/residenziale:

- R28 (prof. 4÷5 m);
- R33 (prof. 0,2÷1 m);
- R33 (prof. 2÷3 m);
- R45 (prof. 4÷5 m);
- R53 (prof. 4÷5 m);
- R56 (prof. 4÷5 m).

4.1.5. Composti Alifatici Clorurati Non Cancerogeni

La concentrazione soglia di contaminazione (CSC) dei Composti Alifatici Clorurati Non Cancerogeni nel suolo riferita alla destinazione d'uso verde/residenziale di un'area, ai sensi del D.Lgs. 152/06 - Parte IV- Titolo 5 - Allegato V - Tab. 1, Col. A, varia in funzione del composto.

La presenza di Composti Alifatici Clorurati non Cancerogeni è stata rilevata in pochissimi punti di indagine ma nei seguenti campioni la concentrazione rilevata è superiore ai limiti per la destinazione d'uso verde/residenziale:

- R10 (prof. 4÷5 m);



- R45 (prof. 4÷5 m);
- R56 (prof. 0,4÷1 m).

4.1.6. Composti Alifatici Alogenati Cancerogeni

La concentrazione soglia di contaminazione (CSC) dei Composti Alifatici Alogenati Cancerogeni nel suolo riferita alla destinazione d'uso verde/residenziale di un'area, ai sensi del D.Lgs. 152/06 - Parte IV- Titolo 5 - Allegato V - Tab. 1, Col. A, varia in funzione del composto.

La presenza dei Composti Alifatici Alogenati Cancerogeni non è stata rilevata in alcun campione.

4.1.7. Policlorobifenili (PCB)

La concentrazione soglia di contaminazione (CSC) dei PCB nel suolo riferita alla destinazione d'uso verde/residenziale di un'area, ai sensi del D.Lgs. 152/06 - Parte IV- Titolo 5 - Allegato V - Tab. 1, Col. A, varia in funzione del composto.

La presenza dei PCB non è stata rilevata in alcun campione.

4.1.8. Idrocarburi C<12

La concentrazione soglia di contaminazione (CSC) di Idrocarburi leggeri (C<12) nel suolo riferita alla destinazione d'uso verde/residenziale di un'area, ai sensi del D.Lgs. 152/06 - Parte IV- Titolo 5 - Allegato V - Tab. 1, Col. A, è pari a 10 mg/kg s.s.

La presenza di Idrocarburi C<12 non è stata rilevata in alcun campione.

4.1.9. Idrocarburi C>12

La concentrazione soglia di contaminazione (CSC) di Idrocarburi pesanti (C>12) nel suolo riferita alla destinazione d'uso verde/residenziale di un'area, ai sensi del D.Lgs. 152/06 - Parte IV- Titolo 5 - Allegato V - Tab. 1, Col. A, è pari a 50 mg/kg s.s.

La presenza di Idrocarburi pesanti (C>12) è stata rilevata in diversi punti di indagine ma in due campioni la concentrazione è risultata superiore ai limiti previsti per la destinazione d'uso verde/residenziale:

- R12 (prof. 0,5÷1 m) – 55 mg/kg s.s.;



- R13 (prof. 0,5÷1 m) – 273 mg/kg s.s.;
- R14 (prof. 0÷3,5 m) – 65 mg/kg s.s.;
- P1 (prof. 0,2÷1 m) - 74 mg/kg s.s.;
- PZ4 (prof. 0,3÷1 m) - 66 mg/kg s.s.;

In un campione R41 (prof. 2÷3 m) è stato rilevato anche il superamento del limite previsto per la destinazione d'uso commerciale/industriale con una concentrazione pari a 1288 mg/kg s.s.

4.1.10. Ammine aromatiche

La concentrazione soglia di contaminazione (CSC) di Ammine aromatiche nel suolo riferita alla destinazione d'uso verde/residenziale di un'area, ai sensi del D.Lgs. 152/06 - Parte IV- Titolo 5 - Allegato V - Tab. 1, Col. A, varia in funzione del composto.

La presenza dei Ammine aromatiche non è stata rilevata in alcun campione.

4.1.11. Fenoli Clorurati

La concentrazione soglia di contaminazione (CSC) di Fenoli Clorurati nel suolo riferita alla destinazione d'uso verde/residenziale di un'area, ai sensi del D.Lgs. 152/06 - Parte IV- Titolo 5 - Allegato V - Tab. 1, Col. A, varia in funzione del composto.

La presenza dei Fenoli Clorurati non è stata rilevata in alcun campione.

4.1.12. Fenoli non Clorurati

La concentrazione soglia di contaminazione (CSC) di Fenoli non Clorurati nel suolo riferita alla destinazione d'uso verde/residenziale di un'area, ai sensi del D.Lgs. 152/06 - Parte IV- Titolo 5 - Allegato V - Tab. 1, Col. A, varia in funzione del composto.

La presenza dei Fenoli non Clorurati non è stata rilevata in alcun campione.

4.2. Risultati delle analisi chimiche di laboratorio sui campioni dei materiali di riporto

Nel corso della campagna di indagine sono stati prelevati 4 campioni di materiali di riporto in corrispondenza dei seguenti punti di indagine:

- R14 (prof. 0÷3,5 m);



- R15 (prof. 0÷2 m);
- R26 (prof. 0÷3,5 m);
- R31 (prof. 0,2÷1 m).

I campioni sono stati sottoposti a Test di Cessione, secondo le metodiche ed i limiti previsti dal D.M. 5 febbraio 1998 e s.m.i.

Gli esiti del test di cessione (All. 3 e All. 4) sono risultati conformi ai limiti dell'Allegato 3 del DM 05.02.1998 in tutti i campioni.

4.3. Risultati delle analisi chimiche di laboratorio sui campioni di acqua di falda

Sulla base dei valori registrati con piezometri profondi e piezometri superficiali sono state ricostruite due carte (All. 2) relative alla piezometria della falda superficiale e della falda profonda.

I risultati delle analisi, espressi in $\mu\text{g/l}$, sono riportati in All. 3, in forma tabellare, e in All. 4 come Rapporti di prova.

Falda superficiale

Gli esiti analitici hanno mostrato, in tutti i piezometri, il superamento dei valori limite per numerosi parametri appartenenti alla famiglia dei solventi Alifatici clorurati cancerogeni e non cancerogeni, di alcuni metalli (ferro, manganese, nichel, alluminio) e, in un caso (SC9) di idrocarburi totali.

Falda profonda

Gli esiti analitici hanno mostrato, in tutti i piezometri, il superamento dei valori limite per numerosi parametri appartenenti alla famiglia dei solventi Alifatici clorurati cancerogeni e non cancerogeni e di alcuni metalli (ferro, manganese, nichel).

**LUIGI
GUATRI**

IMPRESA e VALORE

Trattato
sulla
valutazione
delle aziende

 **EGEA**

All. 5

Marcello Orefice

ESTIMO

vol. II Estimo civile

AN 5615


UTET
Libreria

I LIBRI DI SCENARI IMMOBILIARI

LO SVILUPPO IMMOBILIARE

A cura di
Terenzio Somasca

in collaborazione con

ASPESI

Associazione Nazionale
dei Periti Immobiliari Italiani

All. 5 ter

**Carlo Forte
Baldo di Rosal**

**Principi
di economia
ed estimo**

Nuova edizione ampliata

ETAS
LIBRI

All'Espresso

Zone MILANO	capannoni I		20%		70%		40%	
	residenziale R	100%	100%	80%	70%		60%	
1	Destinazioni urbanistiche	zone residenziali - R €/mq	zone residenziali - R €/mq	zone resid. Con Industr e Artigian - RI €/mq	zone residenziali con finalità Amministrat. - R/TA €/mq	zone Industriali e Artigianali - I €/mq	zone Industriali Residenziali - IR €/mq	zone Terziarie Amministrative - T/A €/mq
1	Diaz-Duomo-Scola							
Valori Area:	con conc edil (2a)	3.941,38	3.941,38	2.578,95	3.407,04	0,00	1.480,32	2.466,57
	con str attuat approvati(3a)	3.804,48	3.804,48	2.593,87	3.345,52	0,00	1.448,42	2.391,61
	con PRG approvato (5a)	3.849,48	3.849,48	2.385,87	3.147,89	0,00	1.287,98	2.250,15
2	Carroti-Corfuato							
Valori Area:	con conc edil (2a)	3.438,88	3.438,88	2.474,18	3.059,11	0,00	1.643,71	2.265,57
	con str attuat approvati(3a)	3.511,82	3.511,82	2.484,29	2.965,44	0,00	1.698,38	2.196,53
	con PRG approvato (5a)	3.689,85	3.689,85	2.272,32	2.773,68	0,00	1.548,86	2.068,79
3	Vittorio Emanuele - S. Felice							
Valori Area:	con conc edil (2a)	4.129,18	4.129,18	2.895,93	3.677,30	0,00	1.848,72	2.671,88
	con str attuat approvati(3a)	3.882,04	3.882,04	2.829,63	3.554,34	0,00	1.578,53	2.590,25
	con PRG approvato (5a)	3.795,89	3.795,89	2.478,79	3.224,41	0,00	1.482,41	2.437,25
4	Augusto							
Valori Area:	con conc edil (2a)	3.894,82	3.894,82	2.264,45	2.719,83	0,00	1.532,88	1.880,85
	con str attuat approvati(3a)	2.887,13	2.887,13	2.208,48	2.678,82	0,00	1.488,85	1.823,54
	con PRG approvato (5a)	2.786,92	2.786,92	2.078,79	2.458,93	0,00	1.438,82	1.715,82
5	Bressa							
Valori Area:	con conc edil (2a)	3.911,33	3.911,33	2.788,13	3.355,81	0,00	1.834,12	2.148,80
	con str attuat approvati(3a)	3.776,48	3.776,48	2.788,38	3.248,85	0,00	1.784,82	2.078,87
	con PRG approvato (5a)	3.522,43	3.522,43	2.588,85	3.028,78	0,00	1.708,88	1.937,85
6	Spiga-Montenapoleone							
Valori Area:	con conc edil (2a)	5.642,97	5.642,97	3.688,18	4.802,61	0,00	2.118,41	3.008,93
	con str attuat approvati(3a)	5.448,97	5.448,97	3.584,88	4.638,23	0,00	2.073,78	2.888,52
	con PRG approvato (5a)	5.681,89	5.681,89	3.387,26	4.311,72	0,00	1.889,52	2.723,68
66	Missori-S. Sofia							
Valori Area:	con conc edil (2a)	2.979,04	2.979,04	2.125,87	2.571,31	0,00	1.283,88	1.894,14
	con str attuat approvati(3a)	2.678,08	2.678,08	2.097,38	2.483,86	0,00	1.283,83	1.648,34
	con PRG approvato (5a)	2.689,78	2.689,78	1.888,88	2.328,84	0,00	1.287,74	1.538,48
7	Vetra-S. Vito							
Valori Area:	con conc edil (2a)	2.880,78	2.880,78	2.007,11	2.498,28	0,00	1.384,88	1.685,49
	con str attuat approvati(3a)	2.778,48	2.778,48	2.027,42	2.410,88	0,00	1.384,47	1.623,41
	con PRG approvato (5a)	2.891,82	2.891,82	1.914,81	2.244,81	0,00	1.288,24	1.588,38
8	Nirone-S. Ambrogio							
Valori Area:	con conc edil (2a)	3.731,11	3.731,11	2.852,88	3.168,22	0,00	1.745,67	1.931,81
	con str attuat approvati(3a)	3.888,44	3.888,44	2.882,22	3.061,12	0,00	1.718,43	1.868,81
	con PRG approvato (5a)	3.381,78	3.381,78	2.488,88	2.688,83	0,00	1.842,78	1.758,85
9	Sofferino-C.so Sertaldi							
Valori Area:	con conc edil (2a)	2.388,34	2.388,34	1.788,84	2.034,93	0,00	1.138,88	1.314,88
	con str attuat approvati(3a)	2.278,36	2.278,36	1.888,37	1.988,73	0,00	1.112,88	1.288,17
	con PRG approvato (5a)	2.117,78	2.117,78	1.881,83	1.823,87	0,00	1.082,88	1.181,18
10	Repubblica-Porta Nuova							
Valori Area:	con conc edil (2a)	2.415,82	2.415,82	1.710,45	2.228,24	0,00	1.188,22	1.738,18
	con str attuat approvati(3a)	2.333,86	2.333,86	1.883,32	2.131,31	0,00	1.088,82	1.678,08
	con PRG approvato (5a)	2.188,82	2.188,82	1.574,22	2.067,97	0,00	1.041,28	1.588,78
11	Pisani-Gioia-Battoni							
Valori Area:	con conc edil (2a)	1.520,36	1.520,36	1.316,43	1.418,83	0,00	1.111,44	1.498,48
	con str attuat approvati(3a)	1.481,84	1.481,84	1.278,18	1.388,18	0,00	1.084,88	1.488,23
	con PRG approvato (5a)	1.553,78	1.553,78	1.187,78	1.269,75	0,00	1.084,88	1.478,97

All. G.



RELAZIONE DI CALCOLO INDENNITÀ DEFINITIVA DI ESPROPRIO - RAPPORTO DI VALUTAZIONE

OGGETTO: R.G. 1549/2024 TRIBUNALE DI BERGAMO

REALIZZAZIONE DELLA LINEA TRAMVIARIA T2 DELLA VALLE BREMBANA BERGAMO-VILLA D'ALMÈ
CUP: H21D18000120001
DETERMINAZIONE DEFINITIVA INDENNITÀ DI ESPROPRIO, ex art. 21 dpr 327/2001

DITTA: DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A.
(ESPROPRIO E OCCUPAZIONE TEMPORANEA)
RIF. ID 29 PIANO PARTICELLARE ESPROPRIO DI PROGETTO DEFINITIVO

TERNA: Geom. LUCA MUTTI, Tecnico Proprietà espropriata
Geom. EROS LOCATELLI, Tecnico Autorità espropriante
Dott. Ing. BARBARA RATTI CARRARA, Terzo Tecnico nominato

Bergamo, il xx Ottobre 2024

deposito a cura del terzo tecnico
dott. ing. Barbara Ratti Carrara



All. 7



1. AUTORITA' COMMITTENTE

Ill.mo PRESIDENTE TRIBUNALE DI BERGAMO, Dott. CESARE DE SAPIA, con riferimento all'accoglimento n. cronol. 943/2024 del 03/04/2024 istanza deposita da Tramvie Elettriche Bergamasche SpA TEB il 08/03/2024.

2. PROCEDIMENTO

N. 1549/2024 V.G., determinazione ex art. 21, co. 4. dpr 327/2001, promosso dalla AUTORITY ESPROPRIANTE TRAMVIE ELETTRICHE BERGAMASCHE SPA (nel seguito TEB SPA) nei confronti di DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A. (nel seguito DVM SpA), indirizzo in atti.

3. TECNICI DI FIDUCIA DELLE PARTI

Geom. LUCA MUTTI, con studio professionale in Milano, via Carlo de Angeli n. 3, luca.mutti@geopec.it (e p.c. duca.visconti.di.modrone.spa@legalmail.it), per la Proprietà espropriata.

Geom. EROS LOCATELLI, con studio professionale in Bonate Sopra (BG), via Europa n. 7, eros.locatelli@geopec.it, per la Autorità espropriante.

I Tecnici di ambe le Parti si sono segnalati per la fattiva collaborazione.

4. TERZO TECNICO INCARICATO

Dott. Ing. BARBARA RATTI CARRARA, con studio professionale in Bergamo, via XXIV Maggio n. 37, barbara.ratticarrara@ingpec.eu.

Certificazione delle Competenze di 2° livello come INGEGNERE ESPERTO IN SISTEMI EDILIZI per la Specializzazione INGEGNERIA ECONOMICO-ESTIMATIVA, Certificato CERT'ing ADVANCED n. BGB-1401-ML19 primo rilascio del 22 luglio 2019 dall'Agenzia Nazionale per la certificazione delle competenze degli ingegneri, Organismo accreditato da ACCREDIA.

Certificato Competenze n. 1062 Valutatore Immobiliare - Livello Avanzato primo rilascio del 06/11/2017 da EN.I.C. S.r.l., Organismo accreditato da ACCREDIA, in conformità alla NORMA UNI 11558:2014 e in accordo alla UNI PdR 19:2016.

Nell'espletamento dell'incarico ricevuto, il terzo tecnico opera in assenza di conflitto di interessi.



5. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è stato espletto in data 28/06/2024 (si rimanda a relativo Verbale).

6. SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La Valutazione è stata richiesta al fine di determinare la indennità definitiva di esproprio, ai sensi del dpr 327/2001 e s.m.i., della proprietà DVM SpA, posta in Comune di Bergamo (BG) e interessata dai lavori di realizzazione della linea tramviaria T2 DELLA VALLE BREMBANA BERGAMO-VILLA D'ALMÈ CUP: H21D18000120001.

Sono stati in proposito esaminati:

- ✓ Progetto definitivo linea tramviaria T2 DELLA VALLE BREMBANA BERGAMO-VILLA D'ALMÈ CUP: H21D18000120001, riferimenti in atti: estratti relativi alla area in esame rappresentati nel seguito;
- ✓ Progetto esecutivo linea tramviaria T2 DELLA VALLE BREMBANA BERGAMO-VILLA D'ALMÈ CUP: H21D18000120001, estratti relativi alla area in esame rappresentati nel seguito;
- ✓ Decreto di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio e di determinazione in via provvisoria delle indennità n. 2 del 28/08/2023 del Dirigente autorità espropriante Dott. Ing. Giuliano Lorenzi;
- ✓ LINEA TRAMVIARIA T2 DELLA VALLE BREMBANA BERGAMO-VILLA D'ALMÈ CUP: H21D18000120001, Verbale Sato di consistenza e presa di possesso del 22/09/2023, Ditta n. 1 DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A., Comune di Bergamo CT fg. 24 mappale 911 (e, in fatto, CF mappale 911 sub. 712 e sub. 713);
- ✓ Comune di Bergamo (BG) CDU122/2023, rilasciato vista la domanda presentata il 15/05/2023 (P.G. n. 138685) dal COMUNE DI BERGAMO – SERVIZIO MOBILITÀ E TRASPORTI: P.G.T. pubblicato in data 21/07/2010 B.U.R.L. n. 29 (stralci inquadramento) prorogato con Deliberazione del Consiglio comunale 02-10-2017, n. 115;
- ✓ Osservazioni del 11/11/2022 a firma Dott. Fulvio Sogni, legale rappresentante pro-tempore DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A.;
- ✓ Dichiarazioni di non accettazione indennità espropriativa deposito del 10/10/2023 a firma Dott. Fulvio Sogni, legale rappresentante pro-tempore DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A.;
- ✓ Relazione di consulenza tecnica stragiudiziale 2023 del 25/05/2023 a firma Geom. Luca Mutti, per la Proprietà espropriata;
- ✓ Masterplan "Da fabbrica a città. Rigenerazione urbana ex Reggiani" AGSProject/Pessina/De8_Architetti, Aprile 2023;
- ✓ Quadro strategico di sintesi DP3.8 Ambito strategico 8 "La porta delle Valli" agg. al 19/11/2018;
- ✓ Delibera n. 4 del 2024 Commissione Provinciale Espropri Provincia di Bergamo.

7. UBICAZIONE, ACCESSIBILITA'



L'area in esame è posta in zona centrale del Comune di Bergamo, all'interno del quartiere Santa Caterina e nella zona denominata quartiere Finardi appartenente alla previgente 3° Circoscrizione cittadina. L'ambito è distante circa 1,0 km dal centro cittadino, nel quadrante nord-est sviluppatosi da tempo come prima area edificata a ridosso del "Borgo d'Oro" e nelle immediate vicinanze di un punto di interesse sovralocale: la Villa Grismondi Finardi.



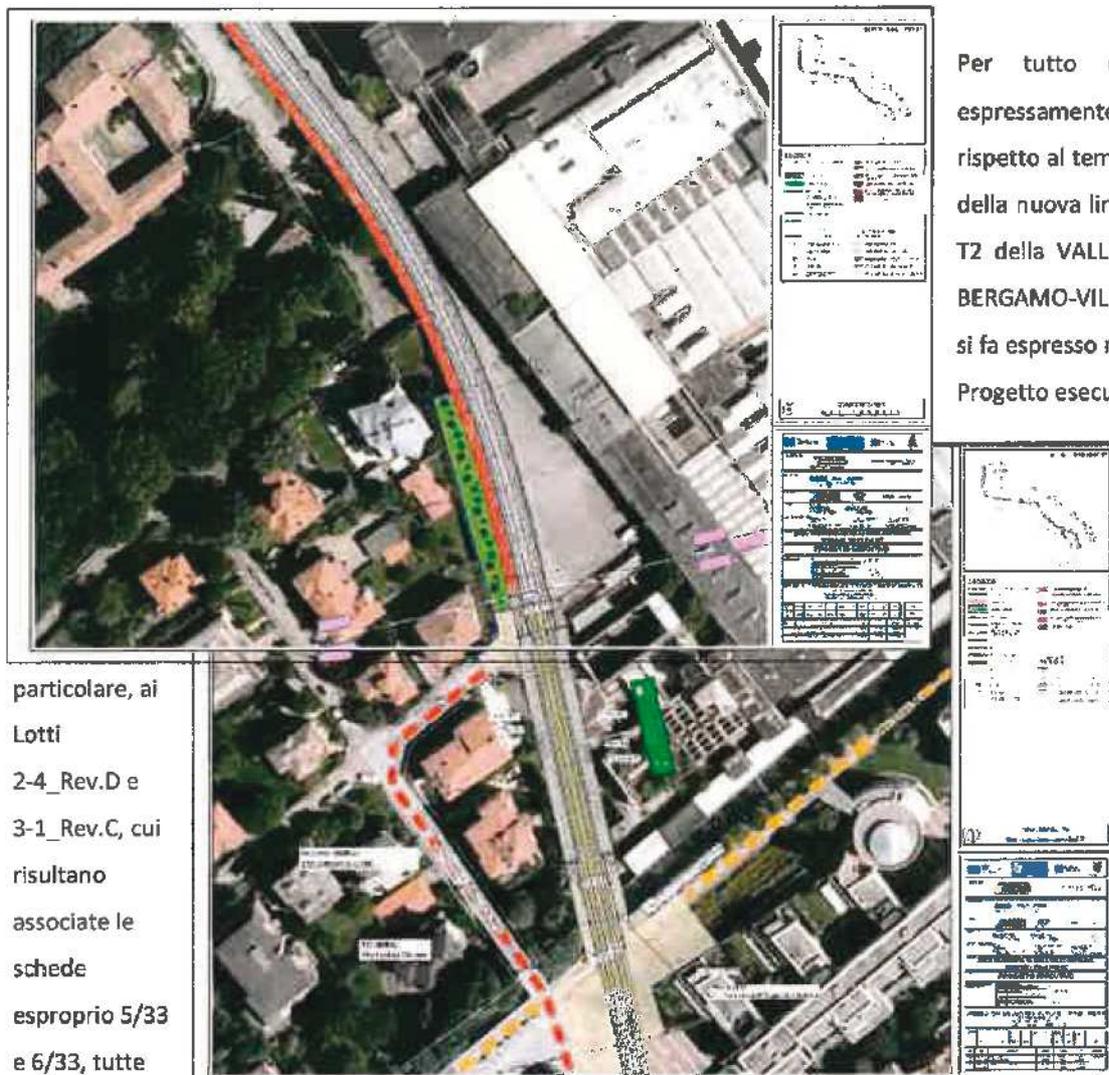
Dimora storica di rilievo, le cui origini sembrano risalire sin all'epoca medioevale, diventa nel Settecento punto di ritrovo culturale della Città grazie alla poetessa Paolina Secco Suardo, meglio conosciuta come Lesbia Cidonia e, passata nel Novecento alla Famiglia Finardi, viene trasformata in parte di quelle che erano le sue nelle sue aree a parco nel quartiere signorile omonimo, molto ambito anche oggi.



L'ambito stretto è connotato dalle testimonianze dei siti **commerciali e produttivi dismessi**, sorti nel secolo scorso in posizione di connessione tra il quartiere e il tracciato dei traffici verso la Valle Brembana. Oltre ai collegamenti infrastrutturali, anche in progetto, molto comodi sono i servizi di mobilità pubblica territoriale, tutti disponibili nell'immediato intorno; così come lo sono le sedi dei servizi pubblici e privati primari, posti nel centro del capoluogo a breve distanza. Emergono significative presenze **commerciali e di impiantistica sportiva**, fra le quali non si può tacere la imprenditoriale emergenza – in senso concreto e

di importanza sempre crescente - del **Gewiss Stadium**. Alla area si ha accesso diretto dal compendio di via Tito Legrenzi, attraverso gli spazi comuni, ma il confine delle stesse è in stretta connessione con il preesistente tracciato ferroviario della Vai Brembana ora via di riqualificazione nella nuova linea T2 oltre la Via Bezzecchi.

8. DESCRIZIONE, STATO DI MANUTENZIONE, STATO LOCATIVO



Per tutto quanto non espressamente qui riferito rispetto al tema progettuale della nuova linea tramviaria T2 della VALLE BREMBANA BERGAMO-VILLA D'ALMÈ si fa espresso riferimento al Progetto esecutivo e, in

particolare, ai Lotti 2-4_Rev.D e 3-1_Rev.C, cui risultano associate le schede esproprio 5/33 e 6/33, tutte illustrate per comodità di gestione.

Si segnala che, come già a Verbale di Stato di consistenza e presa di possesso del 22/09/2023, l'area in esame risulta essere interessata sia da **esproprio** (circa 2.054,00 mq) che da **occupazione temporanea** (circa 405,00 mq), assunti durante i lavori del collegio sulla base del progetto cad, per conferma dei dati rilevabili dal progetto esecutivo.

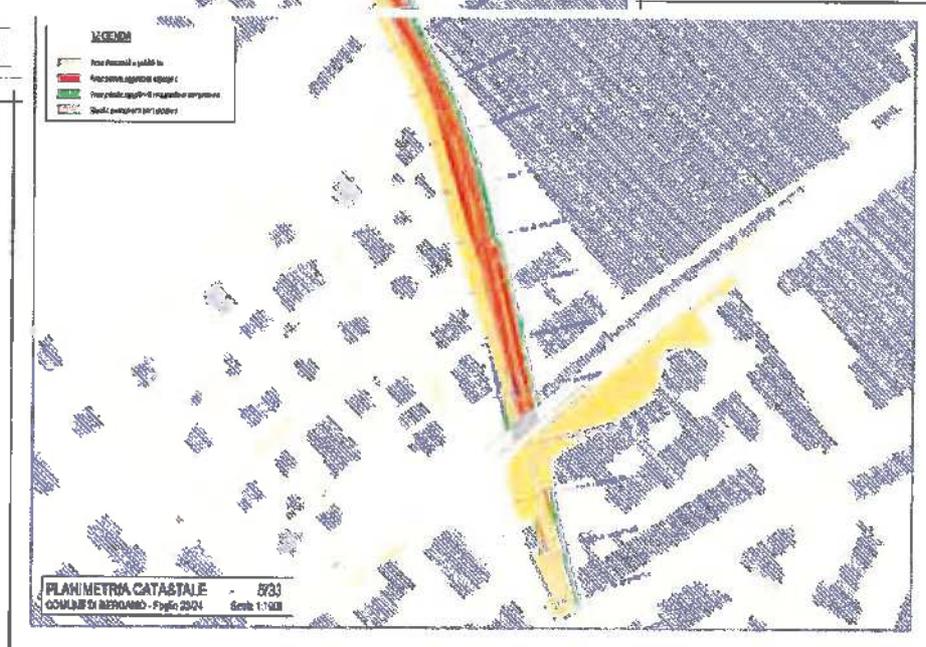
Per quanto attiene alle sue caratteristiche, ne emerge la diretta discendenza dalla stretta pertinenzialità al comparto produttivo in disuso cui afferisce (*il comparto Ex Reggiani*), che rappresenta da tempo per l'intera Città una criticità da risolvere, anche urbanisticamente, ai fini di una normalizzazione in sicurezza, ambientale e sociale, per il recupero della vivibilità dell'intero intorno.



In particolare, l'area in esame è localizzata nella porzione sud del comparto unitario censito alla Scheda d'Ambito At_i25 (ricompresa nel Quadro Strategico di Trasformazione AS8 - *La Porta delle Valli*), ovvero quella porzione

interessata dai manufatti degradati del sub-comparto Reggiani Tessile.

Si segnalava in loco la presenza di ripostigli, vasche e cisterne, tettoie e relativa impiantistica varia a servizio, nonché di sottoservizi in prossimità di difficile posizionamento; lungo il tracciato a confine era descritto un muro in



calcestruzzo, con soprastante barriera in ferro a disegno semplice, di altezza media pari a circa 180 cm.

L'esame dei luoghi è stato possibile solo dall'esterno del suddetto muro per Indisponibilità delle chiavi di accesso ai cortili (cfr. Verbale del 28/06/2024), ma si ritiene ragionevole confermare le precedenti risultanze e di ciò si è tenuto conto nella determinazione. In particolare, non sono state escludibili a priori problematiche correlate alla presenza di inquinanti nel comparto, ma il collegio ha valutato di considerarne plausibile una incidenza ordinariamente attesa sulla base del solo esame visivo fatto: si rimanda alla Sezione 21 per le limitazioni di dettaglio.

Qui riassumendo, si sottolineano le condizioni di **degrado, disuso e stato libero** apparente dall'esterno caratterizzanti le aree dell'intero comparto Ex Reggiani, necessariamente trattabili per sola unitarietà in ragione, anche, del loro inquadramento urbanistico.



9. DATI CATASTALI E CORRISPONDENZE

Parte delle aree interessate da esproprio e occupazione temporanea è rappresentata dal sub. 712 della particella 911, identificato catastalmente come bene comune non censibile appartenente alla relativa partita speciale, per il quale, in ragione dello specifico classamento, non è direttamente derivabile dalla banca dati la posizione degli Intestati associata.

Tuttavia, nel caso specifico, la Ditta intestataria in Catasto Fabbricati della particella in esame è univocamente individuabile nella sola DVM SpA cui è associata l'intera quota del diritto dei subb. 713 e 714, questi rappresentanti i diversi corpi di fabbrica edificati sul sedime 911 come censito in Catasto Terreni: detta condizione esclude, catastalmente, equivoci in ordine alla titolarità delle aree in esame.

Immobili - Catasto dei Terreni Comune: **BERGAMO (A794)(BG)** Visura del **08/10/24**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
							mq		Dominicale	Agrario
1	24	911			ENTE URBANO		49.675			

Unità Immobiliari - Catasto dei Fabbricati Comune: **BERGAMO (A794)(BG)** Visura del **08/10/24**

Intestazione degli immobili:

N	DATI ANAGRAFICI							DIRITTI E ONERI REALI		
1	DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A., sede in MILANO (MI) C.F. 04972330965							proprietà	1/1	
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		24	911	712			b.c.n.c.			
Note	Unità immobiliare interessata in fatto da modifica proprietà per esproprio e/o occupazione temporanea, censita come b.c.n.c. ai subb. 713 e 714. ATTENZIONE! Si segnala che il peso del diritto è stato derivato a partire dalle unità immobiliari principali costituenti i fabbricati edificati sul sedime della particella 911 e verificando, per ciascuna, l'intestazione catastale in capo alla sola DVM SpA. Posizione Intestati non visibile in banca dati Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Territorio.									

N	DATI ANAGRAFICI							DIRITTI E ONERI REALI		
1	DUCA VISCONTI DI MODRONE S.P.A., sede in MILANO (MI) C.F. 04972330965							proprietà	1/1	
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2		24	911	713			D/1			€ 336.000,00
Note	Unità immobiliare interessata in fatto da modifica proprietà per esproprio e/o occupazione temporanea.									

La posizione degli Intestati è quella risultante in banca dati telematica alla actualità: la conformità di intestazione è assunta sulla base delle informazioni dedotte da visura.



Le porzioni oggetto di esame sono oggi rappresentate catastalmente come parte del mappale 911: dovrà procedersi a frazionamento per la certa individuazione delle superfici da espropriare (circa mq. 2.054,00 gravanti sui diversi subalterni, ma considerati nell'intero in ragione della unitarietà di intestazione catastale come dettagliato alla Sezione 15). La rappresentazione in mappa è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

10. CONFINI

Della particella 911 come rappresentata oggi in corpo solo, cui dovranno stralciarsi le aree da espropriare: particelle 3351, 3350, Via Tito Legrenzi, Canale Serio e particella 3161.

La certa individuazione dei confini della porzione in esproprio potrà seguire solo ad avvenuto frazionamento della particella 911.

11. TITOLI PROPRIETA'

Sezione esclusa dalla presente trattazione.

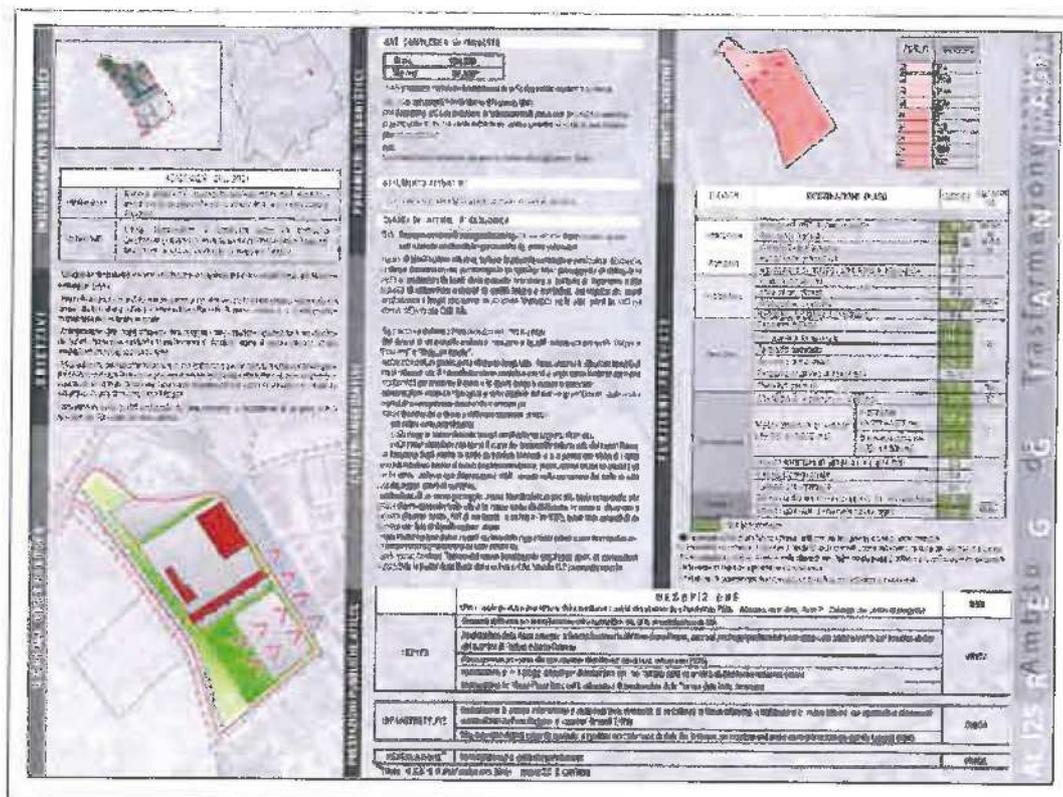
12. ATTI URBANISTICO-EDILIZI E CONFORMITA'

Alla attualità di valutazione, per le aree in esame, il CDU122/2023 relativo a Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi del P.G.T. del Comune di Bergamo (approvato con Delibera CC n. 86 del 14/05/2010 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 in data 21/07/2010 e s.m.i.) - così inquadrava il lotto 911:

- area interna al Tessuto Urbano Consolidato intersezione completa per circa 49665,43 mq pari al 100% dell'area;
- area interna a ALLEGATO 2 – SCHEDE DI PROGETTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE, At_i25 – Reggiani intersezione completa per circa 49663,17 mq pari al 100% dell'area;
- sistema insediativo "Città in Trasformazione – AT – Ambiti di Trasformazione" intersezione completa per circa 49417,75 mq pari al 99,5 %;
- sistema ambientale, Ambiti di valore paesaggistico – ambientale, Sistema delle acque superficiali "Ri – Reticolo idrico" intersezione parziale per circa 179,58 mq pari al 0,36 % dell'area;
- sistema Infrastrutturale "Ve – Viabilità principale e secondaria esistente" intersezione parziale per circa 67,47 mq pari al 0,14 % dell'area;



- Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie urbanizzata – Area della rigenerazione da Ambito di Trasformazione (DdP) con funzioni prevalentemente residenziali – Intersezione completa per circa 49417,75 mq pari al 99,5 % dell’area;
- Fasce di rispetto del reticolo idrico: l’area è interessata dalla presenza della fascia di rispetto del reticolo idrico consortile – intersezione per circa 1471,35 mq pari al 2,96 % dell’area;
- Fasce di rispetto del reticolo idrico: l’area è interessata dalla presenza della fascia di rispetto del reticolo idrico minore – intersezione per circa 930,15 mq pari al 1,87 % dell’area;
- Vincolo aeroportuale: altezza massima mt e 282,89 mt s.l.m. intersezione parziale per circa 291,53 mq pari al 0,59 % dell’area;
- Vincolo aeroportuale: altezza massima compresa tra 274,95 mt e 280,00 mt s.l.m. intersezione parziale per circa 10765,46 mq pari al 21,68 % dell’area;
- Vincolo aeroportuale: altezza massima compresa tra 280,00 mt e 300,00 mt s.l.m. intersezione parziale per circa 38607,60 mq pari al 77,74 % dell’area;
- Vincolo di rispetto ferro-tramviario: intersezione parziale per circa 161,89 mq pari al 0,33 % dell’area;
- Sensibilità paesistica dei luoghi: classe bassa intersezione parziale per circa 44977,22 mq pari al 90,56% dell’area;
- Sensibilità paesistica dei luoghi: classe media intersezione parziale per circa 4688,21 mq pari al 9,44 % dell’area.



Lo stato dei luoghi visitati **non contrasta** le regolamentazioni urbanistiche.



13. DOTAZIONI IMPIANTISTICHE, CERTIFICAZIONI

Le aree in esame sono interessate dalla presenza di impianti in disuso e dalla verosimile presenza di sottoservizi il cui certo posizionamento resta da individuare.

Non sono state fornite certificazioni.

14. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

In prima analisi, nulla da segnalare: non sono stati forniti i titoli di proprietà.

15. DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

La terna tecnica ha lavorato sulla base delle consistenze individuate nelle Schede n. 5/33 e 6/33 del Piano Particellare di esproprio allegato al Progetto esecutivo (rif. Verbale terna tecnica del 16/07/2024) a conferma di quelle contenute nel Verbale di stato di consistenza e presa di possesso del 22/09/2023, sottoscritto da ambe le Parti.

Dati contenuti nel verbale di stato consistenza e presa di possesso:

proprietà complessiva DVM SpA:	esproprio -> 2.054,00 mq
	occupazione temporanea -> 405,00 mq

Dati accordati dalla terna come base per la valutazione:

proprietà complessiva DVM SpA:	esproprio -> circa 2.054,00 mq
	occupazione temporanea -> circa 405,00 mq

Le consistenze certe delle porzioni da espropriare potranno essere definite solo a frazionamento avvenuto della particella 911, come più volte richiamato sopra.

16. INDAGINE DI MERCATO, ANALISI DI MERCATO

L'indagine è stata mirata ai segmenti di mercato: 1) residenziale delle abitazioni in edifici di nuova edificazione di ordinarie dimensioni, inserite in contesto consolidatamente urbanizzato; 2) commerciali, medie dimensioni di vendita; 3) commerciali, di vicinato; 4) housing universitario; tutti per verifica indiretta dei dati relativi alle specifiche aree pertinenziali.

Nel merito, l'indagine effettuata attraverso le banche dati disponibili e attraverso gli operatori specializzati di zona ha evidenziato una indisponibilità di cespiti comparabili accessibili al mercato, in ragione dell'appartenenza delle aree all'ambito di trasformazione specifico caratterizzato da multifattoriale complessità. Tuttavia, la zona restituisce



continuativa appetibilità per il segmento residenziale e per i segmenti qui correlati nello specifico attribuibile agli immobili di nuova costruzione di elevate capacità prestazionali (anche, dal punto di vista energetico).

17. METODO DI STIMA

La Valutazione delle aree in esame è stata condotta per Trasformazione sulla base delle consistenze progettuali contenute nel Masterplan presentato alla Amministrazione Comunale con deposito del mese di Aprile 2023, nel quale veniva progettata la rigenerazione dell'intero Ambito At_125 Reggiani (superficie fondiaria complessiva: 103.600 mq; capacità edificatoria complessiva s.l.p. max : 87.400 mq; superfide totale In sviluppo s.l.p. progetto: 73.213 mq), i cui dati unitari di costo e ricavo sono stati computati sulla base di quelli ordinari come rilevabili dal mercato e dalla bibliografia specializzata per la zona specifica:

- 1.A Il valore venale connesso alla **riduzione del valore patrimoniale** per effetto della sottrazione di mq 2.054,00 alla complessiva estensione delle unità immobiliari censite ai subb. 712-713 per esproprio è stato calcolato essere pari a **90,00 €/mq** mediante comparazione con i dati rinvenuti, verificando che il risultato ottenuto potesse ritenersi attendibile entro il range ragionevolmente indicato dalla bibliografia di settore anche mediante l'utilizzo del metodo a valore complementare (il dato non trascura che la Proprietà vedrà sì ridotta la sua estensione territoriale, ma con impatto trascurabile sull'intero e tale da non inficiarne sostanzialmente la possibilità di trasformazione per rigenerazione urbana d'ambito (superficie catastale complessiva pari a circa 104.590,00 mq);
- 2.A Il valore connesso al danno subito per la **presenza di cantiere operativo** è stato complessivamente determinato essere **non incidente e non riconoscibile** in ragione del fatto che il cantiere per la realizzazione della nuova infrastruttura procede a ritmi serrati - e già oggi è relazionato uno stato avanzamento lavori al 23% (fonte, <https://www.t2vallebrembana.it>) -, con previsione di avvio servizio a Luglio 2026, mentre lo sviluppo dell'iter amministrativo di approvazione del masterplan, della convenzione e dei permessi di costruire nell'ambito dell'accordo convenzionato risultano, sempre all'oggi, ancora allo stato embrionale: non sono poste in essere allo stato condizioni limitanti interferenziali;
- 3.A Il valore connesso al danno subito per la **presenza delle stazioni in progetto** è stato complessivamente determinato essere **non incidente e non riconoscibile** in ragione del conseguente apprezzamento dei valori previsionali di ricavo, sia sull'esistente che sul progettato, proprio in ragione della prossimità e comodità della nuova infrastruttura.

I dati così ottenuti possono, verosimilmente, ritenersi sovrapponibili a quelli che sarebbero derivati da accordi sanciti tra soggetti equamente non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, ove le due parti avessero agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione: gli stessi sono parimenti verosimilmente rappresentativi di esiti compiuti di trattativa. Il valore venale del soggetto - corrispondente in dottrina al più probabile valore di mercato - è



stato determinato senza trascurare tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, così come conosciuto all'esame visivo dei luoghi; nel merito, si rimanda espressamente a limitazioni e assunzioni.

La Valutazione della indennità di sola occupazione è stata condotta sulla base dei dati di cui al punto precedente:

1.B Il valore connesso alla **quantificazione della Indennità spettante per la occupazione temporanea** è stato calcolato ex art. 50, co. 1. dpr 327/2001.

18. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DI ESPROPRIO

Il d.p.r. 327/2001 e s.m.i. richiede la valutazione del Valore di mercato del soggetto da espropriare: la presente trattazione esula dall'investigare basi altre di Valore.

dati superficie da progetto esecutivo

lotto	dettaglio intestazioni	superficie esproprio [mq]	sub perdita valore specifico lotto [€]	PERDITA VALORE
1A	911 DVM SpA	2.054,00	€ 184.860,00	
	valore unitario perdita valore [€/mq]	superficie esproprio complessiva [mq]		
	90,00	2.054,00		€ 184.860,00
lotto	dettaglio intestazioni	danno correlato alla presenza del cantiere T2 alla data di determinazione della indennità definitiva [€]		DANNO CANTIERE
2A	911 DVM SpA	0,00		€ -
lotto	dettaglio intestazioni	danno correlato alla presenza stazioni T2 [€]		DANNO STAZIONI
3A	911 DVM SpA	0,00		€ -
VALORE COMPLESSIVO DEFINITIVO				€ 184.860,00

A tale Valore di mercato è associato un valore unitario pari a €/mq 90,00.

19. DETERMINAZIONE DELLA INDENNITA' DEFINITIVA DI ESPROPRIO

Sulla base della suddetta valutazione, si è provveduto alla determinazione della indennità di esproprio nella sua consistenza definitiva dipendente da: indennità derivante dal valore venale in funzione della superficie da risarcire per esproprio; indennità aggiuntiva derivante da risarcimento danni diversi; indennità derivante dal valore di mercato in funzione della superficie da indennizzare per l'occupazione temporanea che, in ottemperanza al D.P.R. 327/2001, spetta agli espropriati ai sensi dell'art. 22 Bis comma 5 e dovrà essere calcolata ai sensi dell'art. 50, dalla data di immissione in possesso alla data di corresponsione dell'indennità di espropriazione. Ciò, come previsto dalla norma cogente.



dati superficie da progetto esecutivo

911 proprietà DUCA VISCONTI DI MODRONE SPA					
sup. esproprio [mq]	2.054,00	unitaria esproprio [€/mq]	90,00	indennità definitiva esproprio €	184.860,00
sup. occ. temp. [mq]	405,00	unitaria occ. temp. [€/mq*anno]	7,50	indennità definitiva occ. temp. €/anno	3.037,50

Dati superficie da confermare ad avvenuto frazionamento della particella 911; modalità erogazione e tempistiche come da note in calce a scheda Verbale di Stato di consistenza e presa di possesso.

20. OPERAZIONI TERNA TECNICA

In aggiunta alle operazioni che i diversi Tecnici hanno svolto singolarmente per tutto il periodo di approfondimento, gli incontri collegiali hanno preso avvio in data 28/06/2024, con accesso congiunto ai luoghi, e sono proseguiti nelle date 16/07/2024-03/09/2024, nella sede TEB SPA in Ranica (BG), e 30/07/2024, in piattaforma ZOOM.

Il lavoro collegiale si è distinto per il clima di serena e fattiva collaborazione, come si auspica in tutti quei casi di studio che affiancano la utilità pubblica all'interesse legittimo della proprietà.

21. CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

Con riferimento alle metodiche standardizzate, la valutazione è stata condotta con i limiti seguenti:

1. Il collegio ha valutato l'area con le caratteristiche qualitative di composizione del suo materiale così come conoscibile dal solo esame visivo esperito sui luoghi: eventuali criticità in ordine a presenza di agenti inquinanti (oltre i limiti di ordinarietà verosimilmente ipotizzabili a base dei relativi costi nella determinazioni dei quantitativi economici utilizzati per la Trasformazione) che dovessero emergere da analisi strumentali di dettaglio compositivo granulometrico sono escluse dalla presente trattazione;
2. Il collegio ha valutato di considerare l'unitarietà del comparto descritto alla scheda At_i25 Reggiani come elemento caratterizzante tutte le aree in esso contenute, a prescindere da titolarità e destinazione d'uso;
3. Il collegio ha valutato di procedere, in funzione di esiti di bonaria chiusura, sulla base del Masterplan presentato alla Amministrazione Comunale nell'Aprile 2023, i cui dati di consistenza sono fondanti le valutazioni qui relazionate.

Inoltre, assumendo che:

1. L'interesse pubblico sia equamente sovrapponibile a quello, legittimo, privato;
2. I dati noti siano quelli desumibili dalla documentazione elencata alla Sezione 6;

3. Il frazionamento dell'area restituisca dati di superficie contenuti entro uno scostamento pari al 10% rispetto ai valori stimati per l'esproprio all'interno del Piano particellare, confermato nella consistenza in esproprio e in occupazione temporanea;
4. Il danno derivato dalla presenza del cantiere all'ambito territoriale in esame sia non riconoscibile in ragione dell'iter amministrativo di sviluppo dell'operazione ancora allo stato embrionale;
5. Il danno derivato per la presenza dell'infrastruttura in prossimità dei luoghi sia, nella sostanza, equilibrato dall'apprezzamento di valore dei corpi di fabbrica in previsione per la loro vicinanza a nuova infrastruttura di collegamento rapido con il centro del capoluogo cittadino e, di lì, verso tutti i punti di interesse locale, provinciale, regionale e nazionale. A questo si correli il fatto che la presenza del tracciato, e delle opere correlate, è parte esplicitata nelle previsioni di masterplan 2023;
6. Lo scenario a breve sia quello maggiormente aderente al reale delle tempistiche della fase espropriativa, poiché la complessità dell'intervento di rigenerazione urbana, la molteplicità degli attori in gioco, la scala delle economie preventivate e la necessità di coinvolgimento di soggetti altamente qualificati per la gestione dell'intero sviluppo immobiliare in concreto lascia verosimilmente presagire tempi più lunghi rispetto a quelli celeri della cantieristica infrastrutturale;
7. Gli scostamenti in accuratezza dei risultati derivanti da approssimazioni e troncamenti da calcolo automatico siano, nella sostanza, ininfluenti rispetto ai risultati derivanti da calcolo manuale con base dati a tabelle.

Per le assunzioni di dettaglio dei titoli, dei dati e delle consistenze funzionali alla valutazione si rimanda ai relativi capitoli.





22. CONCLUSIONI

Il presente Rapporto di Valutazione quale Relazione definitiva ai sensi della norma procedurale è redatto al solo scopo sopra specificato: in assenza di preventivo formale accordo, è vietata l'utilizzazione per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto. Il terzo tecnico, anche in rappresentanza dei Tecnici delle Parti, declina ogni responsabilità per l'utilizzo da parte di terzi del Rapporto e di tutte le informazioni in esso contenute - ivi compresi nominativi e somme - salvo quanto diversamente autorizzato per iscritto.

La valutazione è resa in ossequio a metodiche e prassi indicate dalla comunità scientifica, fatti salvi i limiti precedentemente espressi. L'esecuzione della stima è compiuta alla data di chiusura del Rapporto, il Valore è riferito alla data di cui all'art. 32 co. 1.

Il Valore determinato nel presente rapporto rappresenta il valore congruo per lo scopo di valutazione.

Per esplicita dichiarazione a mezzo pec ricevuta dalle Parti, rispettivamente:

- in data Geom. Luca Mutti per espropriati adotta/non adotta (compilare)
- in data Geom. Eros Locatelli per TEB SPA adotta/non adotta (compilare)

la presente determinazione della definitiva indennità di esproprio (ex. art 21).

L'indennità definitiva è **ADOTTATA ALL'UNANIMITÀ/A MAGGIORANZA** (compilare)

Bergamo, il xx/10/2024

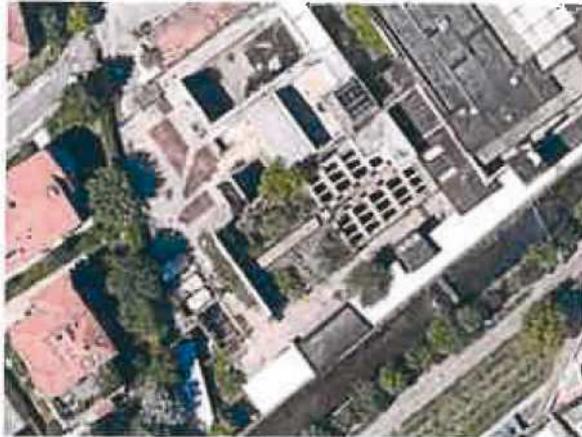
Con ciò ritenendo di bene e fedelmente aver adempiuto al mandato ricevuto.

In fede

Per la terna tecnica, il terzo tecnico
dott. ing. Barbara Ratti Carrara



Allegati documentazione fotografica e verbali in corpo separato.



AVVERTENZE E NOTE DI LETTURA SULLE MODALITA' DI RILEVAZIONE DEI PREZZI MILANO E PROVINCIA

Milano Città – Compravendita

Avvertenze e note di lettura:

I prezzi indicati sono riferiti alle rilevazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile.

La mancata rilevazione di alcuni valori (indicata con-) è causata da un numero di transazioni non sufficiente per consentire l'indicazione di un dato significativo.

Per la lettura dei valori: **grassetto**, **grassetto sottolineato**, *corsivo* e *corsivo sottolineato* vedere la Guida alla lettura.

S.p.p.: senza permanenza di persone.

Milano Città – Locazione

Avvertenze e note di lettura:

I prezzi indicati sono rilevazioni di mercato e si riferiscono ai mq commerciali. I valori indicati si intendono per immobili di tipologia media e in buone condizioni. I canoni possono essere aumentati del 20% se si tratta di unità arredate. Per gli immobili di qualità inseriti in zone di pregio, anche se periferiche, i prezzi rilevati possono subire un incremento fino ad un massimo del 30%. Nel quadrilatero della moda e in particolari posizioni del Centro Storico i canoni di locazione dei negozi possono essere aumentati anche in misura superiore del 100%.

Le spese condominiali non sono incluse e i canoni di locazione si intendono praticati in regime di "libero mercato" quindi, si escludono i contratti stipulati ai sensi degli accordi territoriali dei comuni (Canoni Concordati).

La mancata rilevazione di alcuni valori (indicata con-) è causata da un numero di transazioni non sufficiente per consentire l'indicazione di un dato significativo.

Per la lettura dei valori: **grassetto**, **grassetto sottolineato**, *corsivo* e *corsivo sottolineato* vedere la Guida alla lettura.

Al-8



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO
MONZABRIANZA
LODI

Stampa del Listino web dei Prezzi degli

IMMOBILI

MILANO E PROVINCIA

All. 8

2024

I SEMESTRE



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / [Risultato](#)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO

Comune: BERGAMO

Fascia/zona: Semicentrale/STADIO, CONCA FIORITA, QUARTIERE FINARDI VIALE GIULIO CESARE

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.º 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2200	L	7	9,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1600	L	4,9	7,1	N
Box	NORMALE	1150	1400	L	5,4	8	N
Posti auto coperti	NORMALE	980	1050	L	4,6	6,1	N
Posti auto scoperti	NORMALE	660	720	L	3,1	4	N
Ville e Villini	NORMALE	2100	2500	L	7,1	9	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

11.865

- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitivo

[Torna alla pagina di ricerca](#)



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / [Risultato](#)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO

Comune: BERGAMO

Fascia/zona: Semicentrale/STADIO, CONCA FIORITA, QUARTIERE FINARDI VIALE GIULIO CESARE

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1500	2100	L	7,6	13	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO

Comuna: BERGAMO

Fascia/zona: Semicentrale/STADIO, CONCA FIORITA, QUARTIERE FINARDI VIALE GIULIO CESARE

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	900	1000	L	6	7	N
Magazzini	NORMALE	400	600	L	2	3,5	N
Negozi	NORMALE	1400	2100	L	7	13	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.136 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitivo

[Torna alla pagina di ricerca](#)



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO

Comune: BERGAMO

Fascia/zona: Semicentrale/STADIO, CONCA FIORITA, QUARTIERE FINARDI VIALE GIULIO CESARE

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	670	1000	L	3,4	5,1	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I

Provincia: BERGAMO

Comune: BERGAMO

Fascia/zona: Semicentrale/STADIO,%20CONCA%20FIORITA,%20QUARTIERE%20FIAN

Codice zona: CAIALE%20GIULIO%20CESARE

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

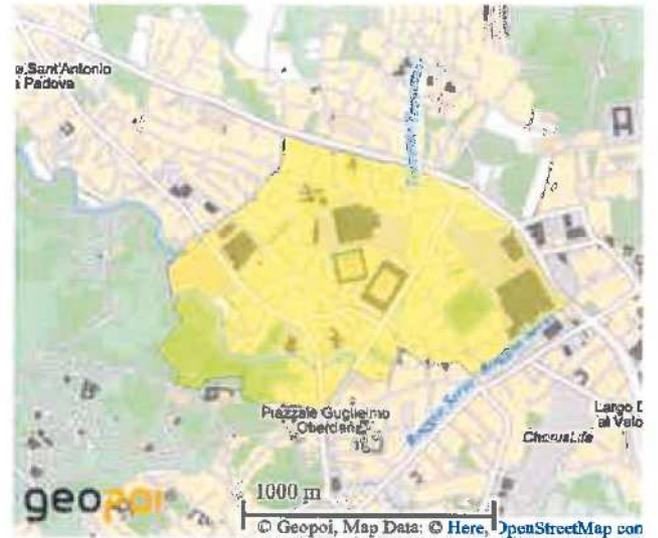
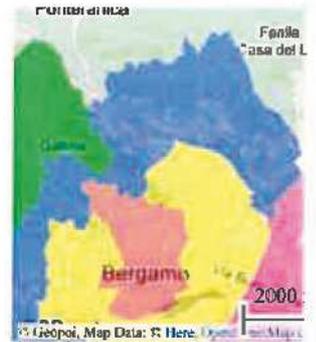
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	2150	L	7	9,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1600	L	4,9	7,1	N
Box	Normale	1150	1400	L	5,4	8	N
Posti auto coperti	Normale	980	1050	L	4,6	6,1	N
Posti auto scoperti	Normale	660	720	L	3,1	4	N
Ville e Villini	Normale	2100	2500	L	7,1	9	N

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Spazio disponibile per annotazioni



ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).”

1. Determinazione del valore normale degli immobili residenziali

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI_{MIN} + (Val OMI_{MAX} - Val OMI_{MIN}) x K

dove

Val OMI_{MIN} e *Val OMI_{MAX}* indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato, ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, *K₁* (taglio superficie) e *K₂* (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

K = (K₁ + 3 x K₂) / 4

dove

<i>K₁</i> (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
<i>K₂</i> (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

2. Coefficienti di adeguamento della categoria catastale

Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI

Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tab. 1, col. 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1, col. 2). Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1, col. 3).

Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante

Si rappresenta inoltre che, in mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, occorre riferire la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima, applicando al valore normale l'ulteriore coefficiente correttivo sotto riportato (Tab. 2, col. 3). In caso di passaggi multipli, i coefficienti correttivi saranno cumulati.

La tabella riporta i coefficienti correttivi per le conversioni da una tipologia edilizia OMI inferiore ad una superiore. Si intende che laddove si rendesse necessario convertire una tipologia edilizia OMI superiore in una inferiore, occorrerà invertire di segno l'operazione (es.: $\div 1,20$ anziché $\times 1,20$).

Tabella 1 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI)

1		2	3
<i>Categoria catastale delle unità immobiliari</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Tipologia edilizia OMI corrispondente</i>	<i>I coefficiente correttivo</i>
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	$\div 1,05$
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	$\div 1,10$
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	$\div 1,20$
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	$\times 1,10$
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	$\times 1,50$
A/10	Uffici e studi privati	Uffici Uffici strutturati	-

A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	Abitazioni tipiche	
C/1	Negozi e botteghe	Negozi	
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità abitativa	Magazzini	
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	-
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Box	-
D/1	Opifici	Capannoni tipici	-
D/2	Alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati	-
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Capannoni industriali	-
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Centri commerciali	-

Tabella 2 (Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante)

1	2	3
Tipologia edilizia OMI	Tipologia edilizia OMI	Il coefficiente correttivo
DA:	A:	
Abitazioni signorili	Ville e villini	-
Ville e villini	Abitazioni civili	x 1,20
Abitazioni civili	Abitazioni tipiche	-
Abitazioni tipiche	Abitazioni economiche	x 1,20
Box	Posto auto coperto	x 1,20
Posto auto coperto	Posto auto scoperto	x 1,20

3. Esempi di determinazione del valore normale

1. Tipo residenziale non nuovo

Ipotesi: Cessione di unità immobiliare di tipo residenziale, non nuova, di superficie di mq 120, categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare), piano attico.

Tipologia edilizia OMI corrispondente = Abitazioni economiche → quotazione assente
 Tipologia edilizia OMI più prossima censita → Abitazioni civili

Stato conservativo "NORMALE"

Val OMI_{MIN} 2.000 euro/mq

Val OMI_{MAX} 3.500 euro/mq

Calcolo:

K_1 (Taglio superficie) = 0,5

K_2 (Livello di piano) = 1

$K = (0,5 + 3 \times 1) / 4 = 0,875$

Valore normale unitario (abitazioni civili) = $2000 + (3.500 - 2.000) \times 0,875 = 3.312,5 \text{ €}$

Correzione tipologia edilizia OMI (da abitazioni civili ad A/4)

Valore normale unitario = $3.312,5 \div 1,05 \div 1,20 = 2.629 \text{ €}$

Valore normale = $2.629 \text{ €} \times 120 \text{ mq} = 315.480 \text{ euro}$

2. Tipo residenziale nuovo

Ipotesi: Cessione di unità immobiliare di tipo residenziale, ultimata da un anno, di superficie di mq 50, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), piano primo.

Tipologia edilizia OMI corrispondente = Abitazioni civili → quotazione presente

Stato conservativo "OTTIMO" → quotazione assente

Stato conservativo "NORMALE":

Val OMI_{MIN} 3.000 euro/mq

Val OMI_{MAX} 5.000 euro/mq

Calcolo:

$$K_1 \text{ (Taglio superficie)} = 0,8$$

$$K_2 \text{ (Livello di piano)} = 0,4$$

$$K = (0,8 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,5$$

$$\text{Valore normale unitario} = 3.000 - (5.000 - 3.000) \times 0,5 = 4.000 \text{ €}$$

$$\text{Valore normale (fabbricato non nuovo)} = 4.000 \text{ €} \times 50 \text{ mq} = 200.000 \text{ euro}$$

$$\text{Valore normale (fabbricato nuovo)} = 200.000 \text{ €} \times 1,3 = 260.000 \text{ euro}$$

3. Tipo diverso da abitazione

Ipotesi: Cessione di unità immobiliare con destinazione ufficio, ultimata da un anno, di superficie di mq 75, categoria catastale A/10 (uffici e studi privati).

Tipologia edilizia OMI corrispondente = Uffici → quotazione presente

Stato conservativo "OTTIMO" → quotazione presente

Val OMI MIN 3.500 euro/mq

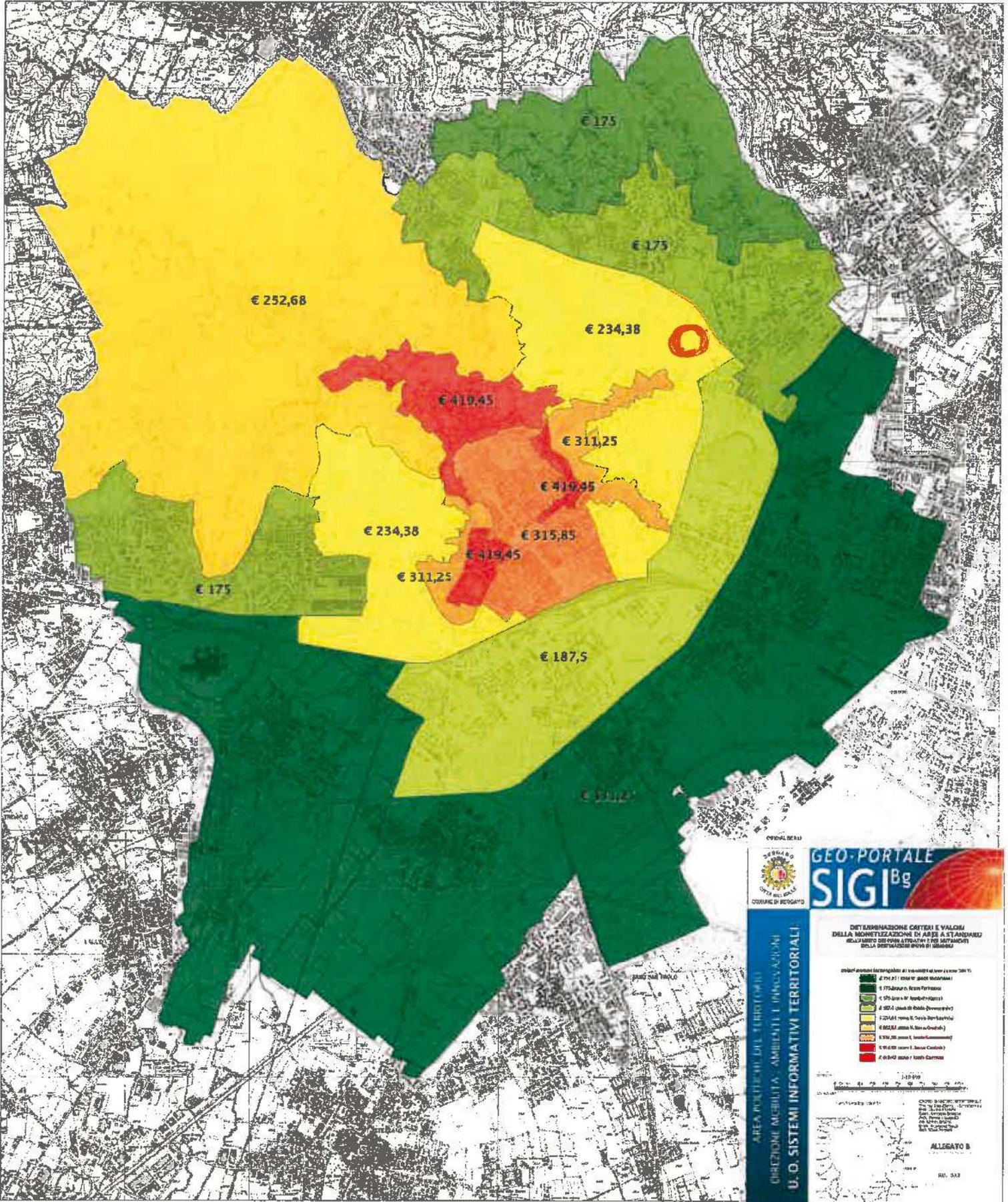
Val OMI MAX 6.000 euro/mq

Calcolo:

$$\text{Valore normale unitario (uffici)} = (3.500 + 6.000) \div 2 = 4.750 \text{ €}$$

$$\text{Valore normale} = 4.750 \text{ €} \times 75 \text{ mq} = 356.250 \text{ euro}$$

07A07110



All. 9



RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI
COMUNE DI VILLA D'ALME'
PROVINCIA DI BERGAMO

Anno 2019

APPROVATA CON DELIBERAZIONE G.C. N. 52 del 9/5/19

All. 9 bis

DESTINAZIONE URBANISTICA

Ambiti del tessuto territoriale comunale - Piano delle regole

ANNO 2019		
DESTINAZIONE URBANISTICA	i.f. mc/mq*	valore €/Mc
AMBITO urbano antica formazione NS Art.33		€ 150,00
ambiti di recupero residenziale ARR antica formazione art.35		€ 130,00
ambiti residenziali B1 art. 36	1,2	€ 145,00
ambiti residenziali B2 art. 36	1,5	€ 145,00
ambiti residenziali B3 art. 36	2	€ 145,00
ambiti B4 verde privato art. 37	0,5	€ 175,00
ambiti piano di settore AC art. 38	1	€ 145,00
ambiti di recupero residenziale ARR esterni antica formazione art.39		€ 125,00
ambiti residenziali soggetti a PCC art. 41		€ 130,00
ambiti con PA vigenti PA2B PA12		€ 138,00
ambiti con PA vigenti PA7		€ 135,00
		€/mq slp
ambiti PRODUTTIVI D art. 45		€ 105,00
ambito recupero dest. Produttiva ARP art. 47		€ 90,00
ambito terziario esistente art. 51		€ 200,00
ambito terziario di riconversione ART art. 53		€ 140,00
ambiti di trasformazione del DdP		€/Mc
ATR1 ATR3 ATR4 ATR5		€ 65,00
ATR2 convenzionato		€ 65,00

NOTA: Tutti i valori degli ambiti che sono soggetti a PA e/o a PCC e/o di Recupero sono da intendersi prima della convenzione.

Per gli ambiti di trasformazione dopo la convenzione si consiglia una rivalutazione del valore secondo le specifiche convenzionate.

Una volta urbanizzati vanno da ricondurre ad una valorizzazione secondo l'ambito di destinazione d'uso.

*si riporta dove indicato nelle Nta del PdR il parametro: lf; dove non indicato si deve far riferimento alle Nta che individuano ad una slp edificabile o ad un volume o ad una superficie fondiaria stabilita/esistente.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Valutatore Immobiliare con certificazione Norma UNI 11554:2014 -N°: 01-IT-6011800019

Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Operatore Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia PRO-BRIXIA azienda speciale della C.C.I.A.A.

via Malta 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

COMUNE DI COMUN NUOVO

PROVINCIA DI BERGAMO

TABELLA VALORI (MEDI) TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU - TASI ANNO 2023

(valori espressi in euro)

DESTINAZIONE URBANISTICA AREE FABBRICABILI PGT	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ambito residenziale consolidato, consolidato di recente espansione, di completamento	200,00	160,00	160,00	160,00	160,00	160,00	160,00	160,00	160,00	160,00	160,00	160,00	160,00
Tessuto consolidato di compatibilizzazione	165,00	132,00	132,00	132,00	132,00	132,00	132,00	132,00	132,00	132,00	132,00	132,00	132,00
Ambiti di trasformazione urbana													
- valore aree da urbanizzare	225,00	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00
- valore aree da urbanizzate	180,00	144,00	144,00	144,00	144,00	144,00	144,00	144,00	144,00	144,00	144,00	144,00	144,00
Ambito produttivo consolidato													
- valore aree urbanizzate	140,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00
Ambito produttivo consolidato													
- di completamento	140,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00
- di recente espansione	110,00	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00
Ambiti di trasformazione produttiva													
- valore aree da urbanizzare	110,00	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00
Ambiti di trasformazione produttiva													
- valore aree urbanizzate	135,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00
- valore aree da urbanizzate	100,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00

Comun Nuovo, 06/12/2022

Il tecnico Istruttore
geom. Edoardo Miuistelli



COMUNE di MOZZO

Provincia di Bergamo

COPIA

DELIBERAZIONE N. 161

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:

Valori minimi aree fabbricabili - IUC ai fini dei controlli IMU - Anno 2023 - Approvazione.

L'anno **duemilaventidue** il giorno **uno** del mese di **dicembre** alle ore **17:15**, nella sala delle adunanza.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

1. Ubiali Gianluigi	Sindaco	Presente
2. BARI Barbara	Vice Sindaco	Presente
3. PLEBANI Costantino	Assessore	Presente
4. BELLINI Giovanna	Assessore	Presente
5. CONSOLI Rossano	Assessore	Presente

Totale presenti: 5

Totale assenti: 0

Assiste alla seduta il SEGRETARIO COMUNALE Sig.ra Leandra D.ssa Saia la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Gianluigi Ubiali - Sindaco - assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 09 giugno 2020 avente per oggetto: "Approvazione regolamento comunale per l'applicazione della nuova Imposta Municipale Propri (I.M.U.) ed in particolare l'art. 6, comma 4: *"Con proprie deliberazioni, la Giunta Comunale può determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili, sulla scorta di una relazione tecnica di stima. I valori sono individuati al mero scopo di orientare i contribuenti per il versamento dell'imposta e indirizzare l'attività di controllo degli uffici, e non sono vincolanti né per il Comune né per il contribuente. In presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori non impedisce al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti. Detti valori costituiscono riferimento per l'anno d'imposta in cui vengono adottati e, qualora non si deliberi diversamente, valgono anche per gli anni successivi."*;

RICHIAMATI:

- l'art. 2, lettera b) del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i. il quale prevede che *"Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera"*;
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i., il quale dispone che *"Per le aree fabbricabili, 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"*;
- l'art. 5, comma 6, del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i.: *"In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile e' costituita dal valore dell'area, la quale e' considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 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 e' comunque utilizzato";

RICHIAMATI altresì:

- l'art. 36, comma 2, del Decreto-legge 04/07/2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 04/08/2006 n. 248, il quale stabilisce che *"un'area è da considerarsi fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";*

- l'art. 1, comma 746, della Legge n. 160/2019 definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo:

- o alla zona territoriale di ubicazione;
- o all'indice di edificabilità;
- o alla destinazione d'uso consentita;
- o agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- o ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

VISTO l'art. 1, comma 169, della legge 27.12.2006, n. 296, (legge finanziaria 2007), che testualmente recita: "*Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno.*",

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 151 del 25.11.2021 con la quale si approvavano i valori per l'anno 2022;

RITENUTO di approvare anche per l'anno 2022 i valori minimi per poter dar uno strumento necessario ai fini degli accertamenti sulle aree fabbricabili;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 11 del 08 febbraio 2005 e n.37 del 22.03.2005 dove venivano adottate altre rettifiche per l'abbattimento dei valori per gli anni precedenti, sotto meglio specificato:

- I valori delle aree edificabili, determinati nella deliberazione n.145/04 subiranno riduzioni, nelle misure di seguito indicate, qualora per morfologia e assoggettamento a diritti reali il loro valore e l'utilizzabilità edificatoria è ridotta:

Lotto Minimo inferiore a	300 mq)	-20%
Lotto irregolare	d	-10% al -25%
Servitù	d	-10% al -25%
Lotto intercluso	d	-10%
Altre situazioni	d	-10% al -25%

- Il valore delle aree si ridimensiona anche qualora sia comprovata l'effettuazione di spese inerenti i lotti stessi;

PRECISATO, come cita l'art. 36 del D.L n.223 del 04 luglio 2006 coordinato con la Legge di conversione n.248 del 4.8.06, che l'imposta comunale d'un area fabbricabile è dovuta se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo

strumento urbanistico generale adottato/approvato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

STABILITO che il Comune di Mozzo è dotato di *P.G.T. - Piano di Governo del territorio* definitivamente approvato con delibera consiliare n.36 del 17.11.2006 (efficace dal 20.12.2006 – data pubblicazione BURL);

DATO ATTO che:

- In data 22.06.2009, con delibera di Consiglio Comunale n. 33, è stata approvata definitivamente la **variante n. 1** al PGT avente ad oggetto il Piano di Recupero "*Cascina Colombera*" (efficace dal 23.09.2009);
- In data 14.03.2013 con delibera di Consiglio Comunale n.1, è stata approvata definitivamente la **variante n. 2** al PGT al fine di correggere errori materiali, rivedere le norme applicative, anche alla luce della normativa sopravvenuta, nonché valutare le eventuali richieste/osservazioni pervenute (efficace dal 20.06.2012);
- In data 04.06.2013 con delibera di Consiglio Comunale n.17 del 04.06.2013 si è provveduto a **rettificare** la Normativa del Piano delle Regole ai sensi dell'art. 13 comma 14-bis della L.R. 12/2005;
- In data 15.07.2016 con delibera di Consiglio Comunale n.27 si è provveduto ad approvare il Piano di Recupero Cascina Canova in variante al P.G.T. (**variante n. 3** – efficace dal 07.09.2016).
- In data 20.04.2020 con delibera di Consiglio Comunale n.6 si è provveduto ad **approvare** la **variante n. 4** al P.G.T. - Piano dei Servizi e Piano delle Regole del P.G.T. efficace dal 15.07.2020).

CHE i coefficienti, sono stati visti e confermati anche per il 2023 del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Arch. Monica Previtali;

VISTO la materia già complessa nella sua natura, per dar maggior chiarezza ed informazione si indica il riepilogo dei valori dal 2017 ad oggi, come da delibere adottate negli anni precedenti:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	€/mq)
RESIDENZIALE	316,00	316,00	316,00	316,00	316,00	316,00
PRODUTTIVO (Artigianali - Industriali - commerciali)	154,00	154,00	154,00	154,00	154,00	154,00

VISTI i pareri di regolarità tecnica e contabile rilasciati ai sensi dell'art.49 del

D.Lgs. 18.8.00, n.267;

VISTO, circa la competenza dell'organo deliberante, il combinato disposto degli artt. 42 e 48 del D.Lgs. 18.8.00, n.267;

CON votazione unanime espressa per alzata di mano:

DELIBERA

1)di dare atto che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2)di approvare, anche per l'anno 2023, per i motivi meglio specificati in premessa i valori minimi delle aree fabbricabili;

area RESIDENZIALE	€ 316,00
Area PRODUTTIVA (commerciale.industriale.artigianale)	€ 154,00

3)di stabilire i coefficienti per l'anno 2023, meglio indicati nel prospetto in calce al presente atto;

4)di dotare, pertanto, all'Ufficio Tributi competente di uno strumento utile di valutazione finale di congruità del valore delle aree fabbricabili dichiarate dal contribuente, qualora sia rilevata la possibilità di applicazione di eventuali correttivi secondo le indicazioni di cui al richiamato art. 5 della Legge 504/92 e delle circolari ministeriali, laddove esso sia stato dichiarato in misura inferiore a quella minima stabilita dell'allegata relazione che forma parte sostanziale ed integrante della presente deliberazione;

5)di ribadire che i valori delle aree di cui all'allegata Relazione non hanno carattere vincolante né per l'Ufficio comunale addetto all'attività di verifica e controllo dell'imposta né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse, in presenza di perizia tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, atti di successione, atti notarili, l'approvazione dei valori di cui sopra non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;

6)di incaricare l'Ufficio Tributi all'adozione di ogni ulteriore atto a seguito

dell'adozione del presente provvedimento;

7) di dare atto dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di cui all'art. 6 e 14 del D.P.R. 62/2013, per cui sul presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi né in capo al responsabile del procedimento che sottoscrive il parere sul presente atto, né in capo ai soggetti che partecipano, a qualsiasi titolo, al relativo procedimento ai sensi del combinato disposto dagli art. 6 bis della L. n. 241/90 e art. 7 del D.P.R. n. 62/2013, nonché del vigente Codice di Comportamento dei dipendenti dell'Ente;

8) di assolvere l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (D.Lgs. n. 33/2013) nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" - sottosezione "Provvedimenti/Provvedimenti organi di indirizzo politico" - del sito web dell'Ente, contestualmente alla pubblicazione dello stesso all'Albo pretorio on line.

DELIBERA

altresì, a voti unanimi, di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, c.4, del D. Lgs.18.8.2000, n.267, a causa della necessità di procedere celermente con l'attività di controllo e accertamento dell'Ufficio competente

PROSPETTO

Individuazione dei coefficienti
--

Occorre determinare il corretto coefficiente **MOLTIPLICATORE** da applicare per ciascuno dei seguenti parametri:

Parametro 1: zona territoriale di ubicazione

Parametro 2: indice di edificabilità
Parametro 3: destinazione d'uso consentita

Parametro 4: oneri per la trasformazione dell'area

Parametro 1: ZONA TERRITORIALE individuate per il Comune di Mozzo

cinque zone:

Tavani	0,8
Pascoletto	0,9
Centro	1,0
Dorotina e Merena	1,1
Borghetto	1,3
Colombera	1,1

Parametro 2: **INDICE DI EDIFICABILITÀ** 'ragguagliati secondo la seguente tabella: residenziale -1 artigianale e industriale -2 commerciale - 3

		1.RESIDENZIALE	
1. Zona RES-1	Residenziale con tipologia estensiva (Borghetto)		0,8
Zona RES-2	Residenziale compresi nel Parco dei Colli.		0,8
Zona RES-3	Residenziale pedecollinari con tipologia semi-intensiva (Mozzo centro pedecollinare)		1,2
Zona RES-4	Residenziale con tipologia semi-intensiva (Pascoletto-Dorotina)		1,2
Zona RES-5	Residenziali con conferma dello stato di fatto		0,8
Zona RES-6	Residenziale con tipologia semi-intensiva (Via Verdi-Statale)		1,3
Zona RES-7	Residenziale con tipologia intensiva		1,3
Zona ATR-1	Ambito di trasformazione residenziale		1,2
Zona ATR-3	Ambito di trasformazione residenziale		1,2
Zona ATR-4	Ambito di trasformazione residenziale		1,2
Zona ATR-5	Ambito di trasformazione residenziale		1,2
Zona ATR-6	Ambito di trasformazione residenziale		1,2
Zona ATR-7	PdR colombera in variante n.1 al PGT		1,3
		2. ARTIGIANALE e INDUSTRIALE	
2. Zona PROD-1	Insedimenti produttivi industriali e artigianali		1
Zona ATP	Ambito di trasformazione produttiva		1
		3. COMMERCIALE	
3. Zona PROD-2	Insedimenti produttivi commerciali		1,3

Parametro 3: DESTINAZIONE D'USO:

Per questo coefficiente è stata predisposta una tabella con le diverse destinazioni d'uso prevalenti per ciascuna delle zone del PRG vigente:

- Residenziale	1.0
- Industriale/Artigianale	0.8
- Commerciale	1.2

Parametro 4: ABBATTIMENTO PER COSTI DI TRASFORMAZIONE dell'AREA,

URBANIZZAZIONE, etc.:

L'ultimo coefficiente intende tener conto delle necessità o meno di opere di urbanizzazione per le zone in esame.

Aree già urbanizzate o in corso di attuazione	1.0
Aree da urbanizzare	0.8
PEEP (edilizia economica popolare)	0.9

3. Conclusioni

L'adozione da parte del Comune di questa tabella di valori per le aree fabbricabili costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU. Tale tabella ha solo valore indicativo ed impegna esclusivamente il Comune nell'autolimitazione dei poteri di accertamento. Qualora infatti il contribuente dichiari per l'area edificabile un valore, al metro quadro di terreno, uguale o superiore a quello espresso nella tabella, il Comune non procederà all'accertamento relativo.

Sul valore ottenuto, per gli anni precedenti o successivi, è applicato l'indice ISTAT del costo della vita al 31 dicembre dell'anno precedente, ogni anno.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si certifica l'effettivo svolgimento dell'istruttoria tecnica e si esprime sulla proposta di deliberazione, per quanto di competenza,

PARERE Favorevole

IL RESPONSABILE DI SETTORE

F.to Monica Previtali

(Documento firmato digitalmente)

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si certifica l'effettivo svolgimento dell'istruttoria contabile e si esprime sulla

proposta di deliberazione, per quanto di competenza,
PARERE Favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

*F.to D.ssa Maria Vittoria Balzaretti
(Documento firmato digitalmente)*

Il Presidente
F.to Gianluigi Ubiali
(Documento firmato digitalmente)

Il SEGRETARIO COMUNALE
F.to Leandra D.ssa Saia
(Documento firmato digitalmente)

Su attestazione del Messo comunale si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art.124 primo comma del D. Lgs. 18.8.00, n.267, è stata pubblicata in copia all'albo pretorio on-line in data **29-12-2022** e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal **29-12-2022** al **13-01-2023**.

Addì **29-12-2022**.

Il Segretario Comunale
F.to Leandra D.ssa Saia
(Documento firmato digitalmente)

Reg. pubbl. n.1167

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI
(art.125 D. Lgs. 18.8.00, n.267)

Si attesta che la presente delibera, contestualmente all'affissione all'albo, viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Addì **29-12-2022**.

Il Segretario Comunale
F.to Leandra D.ssa Saia
(Documento firmato digitalmente)

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo
Addì, 29-12-2022

Il Segretario Comunale
Leandra D.ssa Saia
(Documento firmato digitalmente)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione, pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio, è divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134 c.3 del D.Lgs. n.267/00.

Addì

Il Segretario Comunale



Comune di Torre Boldone

Codice Ente 10218

Numero

37

Data

16-12-2022

Deliberazione di Consiglio Comunale

Adunanza Ordinaria di prima convocazione – Seduta Pubblica

Oggetto: **DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE EDIFICABILI ANNO 2023**

Copia

L'anno duemilaventidue addì sedici del mese di dicembre alle ore 18:30 nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

Cognome e Nome

Presente

MACARIO LUCA	SINDACO	Presente
SESSA CLAUDIO	CONSIGLIERE	Presente
BONAITI VANESSA	CONSIGLIERE	Presente
FONTANA CATERINA	CONSIGLIERE	Presente
GHERARDI NICOLA	CONSIGLIERE	Presente
ACERBIS VALTER	CONSIGLIERE	Presente
ZILIOLI ALBERTO	CONSIGLIERE	Presente
GRAZIOLI ALESSANDRO	CONSIGLIERE	Presente
MARCELLI CARLO	CONSIGLIERE	Presente
PREMOLI IVANO	CONSIGLIERE	Presente
SPREAFICO MARCO	CONSIGLIERE	Presente
FARNEDI SIMONETTA	CONSIGLIERE	Assente
PELLIZZARI MONICA	CONSIGLIERE	Assente

TOTALE PRESENTI	11
TOTALE ASSENTI	2

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Sig.ra Elena Dott.ssa Ruffini la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il presidente Sig. MACARIO LUCA nella sua qualità di SINDACO dichiara aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti e passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

Il Consiglio Comunale

E' presente e partecipa alla seduta l'Assessore esterno Manuela Valentini.

Richiamati:

- il decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 che ha introdotto e disciplinato l'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) stabilendone l'istituzione a decorrere dall'anno 2014;
- il comma 738 dell'articolo 1 della Legge 27/12/2019 n. 160 che stabilisce che: *“A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783”*;
- il comma 745 dell'articolo 1 della Legge 27/12/2019 n. 160 che stabilisce che: *“La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili”*;
- il comma 741 dell'art. 1 della Legge 27/12/2019 n. 160 che alla lettera d) dispone che: *“per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità”*;

Visto il P.G.T. vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 10 maggio 2013, la successiva Variante 1 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 19 ottobre 2017 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 11 del 14 marzo 2018 e la Variante 2 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 29 luglio 2021, pubblicata sul BURL n. 8 in data 23 febbraio 2022;

Visto l'art. 5, comma 5, del sopra citato D. Lgs. 504/1992 che dispone: *“Per le aree fabbricabili, 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”*;

Richiamata la delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 23 dicembre 2021 di determinazione del valore delle aree edificabili per l'anno 2022, e ritenuto che, a seguito della crisi dell'edilizia cui si è aggiunta la pandemia che ha ulteriormente aggravato la situazione economica, i valori di mercato delle aree edificabili si possano ritenere non modificati anche per l'anno 2023;

Vista la relazione del Responsabile del Settore Tecnico in cui si propone di attribuire i valori medi delle aree edificabili in base al P.G.T., adottato con delibera di C.C. n. 59 del 29.11.2012 e approvato con delibera di C.C. n. 28 del 10.05.2013 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 47 del 20.11.2013, alla Variante 1 al P.G.T. adottata con delibera di C.C. n. 17 del 12.04.2017 ed approvata con delibera di C.C. n. 73 del 19.10.2017 pubblicata sul B.U.R.L. n. 11 del 14.03.2018 e la Variante 2 al P.G.T. adottata con delibera di C.C. n. 35 del 28.12.2020 ed approvata con delibera di C.C. n. 21 del 29.07.2021, pubblicata sul BURL n. 8 in data 23 febbraio 2022, come segue:

Zona Omogenea	Indice edificabilità	Valori medi aree edificabili
Ambito Piani Attuativi in itinere	Volumetria definita	€ 140,00 al metro cubo
Ambito residenziale consolidato	0,5 mq/mq	€ 210,00 al metro quadrato
Ambito collinare consolidato	0,3 mq/mq Slp max 350 mq	€ 150,00 al metro cubo
Ambito residenziale con P.C.C.	0,5 mq/mq	€ 210,00 al metro quadrato
Ambito di riconversione urbana	0,6 mq/mq	€ 250,00 al metro quadrato
Ambito produttivo consolidato	1,00 mq/mq	€ 120,00 al metro quadrato
Ambito terziario soggetto a P.C.C.	0,5 mq/mq	€ 140,00 al metro quadrato
Ambito terziario consolidato	0,7 mq/mq	€ 200,00 al metro quadrato
Ambiti di trasformazione terziario commerciale AT2	Slp definita	€ 280,00 al metro quadrato di slp
Ambito di trasformazione residenziale AT3	Slp definita	€ 400,00 al metro quadrato di slp
Ambito per attività di deposito e commercializzazione veicoli di campeggio	Ricoveri per roulotte e camper fino a 40% della superficie fondiaria	€ 23,00 al metro quadrato

Sentiti gli interventi di cui alla registrazione conservata agli atti della segreteria generale;

Sentito il Sindaco che propone di procedere alla votazione per l'approvazione della determinazione del valore delle aree edificabili per l'anno 2023;

Visto lo Statuto del Comune;

Acquisito il parere di regolarità tecnica rilasciato ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

Acquisito, altresì, il parere del Segretario Comunale in ordine alla conformità del presente atto alle normative vigenti;

Con VOTI FAVOREVOLI UNANIMI espressi nelle forme di legge dai Consiglieri presenti e votanti,

D E L I B E R A

1. Di approvare i valori delle aree edificabili per l'anno 2023.
2. Di dare atto che i valori delle aree edificabili per l'anno 2023 sono quelli riportati nella seguente tabella:

Zona Omogenea	Indice edificabilità	Valori medi aree edificabili
Ambito Piani Attuativi in itinere	Volumetria definita	€ 140,00 al metro cubo
Ambito residenziale consolidato	0,5 mq/mq	€ 210,00 al metro quadrato
Ambito collinare consolidato	0,3 mq/mq Slp max 350 mq	€ 150,00 al metro cubo
Ambito residenziale con P.C.C.	0,5 mq/mq	€ 210,00 al metro quadrato
Ambito di riconversione urbana	0,6 mq/mq	€ 250,00 al metro quadrato
Ambito produttivo consolidato	1,00 mq/mq	€ 120,00 al metro quadrato
Ambito terziario soggetto a P.C.C.	0,5 mq/mq	€ 140,00 al metro quadrato
Ambito terziario consolidato	0,7 mq/mq	€ 200,00 al metro quadrato
Ambiti di trasformazione terziario commerciale AT2	Slp definita	€ 280,00 al metro quadrato di slp
Ambito di trasformazione residenziale AT3	Slp definita	€ 400,00 al metro quadrato di slp
Ambito per attività di deposito e commercializzazione veicoli di campeggio	Ricoveri per roulotte e camper fino a 40% della superficie fondiaria	€ 23,00 al metro quadrato

3. Di dare atto che i valori riportati nella tabella sopra indicata hanno carattere orientativo, facendo così salvo il principio di legge (art. 5 D.Lgs. n. 504/1992) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio delle stesse.
4. Di trasmettere copia della presente deliberazione ai Responsabili dei Settori Tecnico ed Economico-finanziario per gli adempimenti di propria competenza.

PARERI

Ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione in oggetto.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
(F.to Arch. Marco Cavadini)

Il sottoscritto Segretario Comunale, visto il suesteso atto, certifica che il medesimo risulta assunto in conformità alle normative vigenti, allo statuto ed ai Regolamenti attinenti la materia.

IL SEGRETARIO COMUNALE
(F.to Dott.ssa Elena Ruffini)

IL PRESIDENTE
F.to MACARIO LUCA

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Elena Dott.ssa Ruffini

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, su attestazione del Messo Comunale, certifica che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio dal **29 DIC 2022** e vi rimarrà quindici giorni consecutivi, come prescritto dall'art. 124, comma 1 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Addì, **29 DIC 2022**

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Elena Dott.ssa Ruffini

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che il presente provvedimento è divenuto esecutivo ai sensi del comma 3 dell'art. 134 del d. Lgs. 267/2000.

Addì,

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Elena Dott.ssa Ruffini

CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che il presente provvedimento è stato dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del d. Lgs. 267/2000.

Addì,

IL SEGRETARIO COMUNALE

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Addì, **29 DIC 2022**

IL SEGRETARIO COMUNALE



ALLEGATO ALLA DELIBERA
GIUNTA N° 89
CONSIGLIO
DEL 05/08/2020
IL RESPONSABILE

COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE
Provincia di Bergamo

☎ 035/6320211

Piazza San Salvatore 11

C. F. 00533860169

SETTORE 3 – AREA TECNICA

Richiamata la deliberazione di Giunta comunale n. 62 del 13/05/2015 ad oggetto "Determinazione valori minimi aree fabbricabili ai fini IMU";

Vista la perizia tecnico estimatica allegata alla suddetta deliberazione;

Tenuto conto che l'indice Istat dei prezzi risulta pressochè invariato dal 2015;

Ritenuto pertanto di confermare i valori delle aree fabbricabili di cui alla precedente deliberazione di Giunta comunale n. 62 del 13/05/2015;

Tenuto conto che i fabbricati accatastati in categoria "F", seppure sprovvisti di rendita, per il potenziale edificatorio che esprimono nonché per il valore stesso dell'immobile, possono essere sottoposte a tassazione IMU con il principio di ragguglio alle aree edificabili, in quanto tutti i potenziali edificatori, ancorché residuali, debbono scontare la prevista tassazione; in alternativa gli immobili stessi debbono espressamente essere privati, su conforme dichiarazione del proprietario, di tale potenziale edificatorio, perdendo così di fatto il loro valore venale

Ravvisata pertanto la necessità di adottare un criterio omogeneo e razionale, allo scopo di attribuire un valore di riferimento ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria "IMU" ai fabbricati censiti al N.C.E.U. in categorie catastali senza rendita (categorie F);

Ritenuto di stabilire, per le categorie catastali F/2, F/3 - F/4 I seguenti parametri di calcolo:

- Edificio isolato categorie catastali F/2, F/3 - F/4 assegnato il valore venale relativa all'area omogenea di riferimento con l'abbattimento del 15%
- Alloggio in categoria catastali F/2, F/3 - F/4 in contesto residenziale (condominio o appartamento in villa) il valore venale viene stabilito in € 60,00 al mq, da moltiplicare per la superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di "sedime" (area di ingombro del fabbricato sul terreno), moltiplicata per il numero dei piani.

Ritenuto altresì di stabilire:

- per gli interventi di demolizione e ricostruzione in zona a tessuto saturo il valore dell'area di 70,00 € al mq da considerare a seguito della demolizione;
- di assimilare la zona agricola, ai fini dell'applicazione dell'IMU per fabbricati residenziali esistenti e/o accatastati in categoria "F", alla zona tessuto consolidato frangia di collina;

Si allega la tabella riassuntiva dei valori dei terreni edificabili ai soli fini IMU per l'anno 2020.

**TABELLA VALORI TERRENI EDIFICABILI
AI SOLI FINI I.M.U. ANNO 2020**

ZONE P.G.T.	VALORI MEDI
TESSUTO CONSOLIDATO FRANGIA DI PIANURA	115,00 €/mq
TESSUTO CONSOLIDATO FRANGIA DI COLLINA	87,00 €/mq
ZONE DI COMPLETAMENTO DI PIANURA (art. 12 NTA)	43,00 €/mq
ZONE DI COMPLETAMENTO DI COLLINA (art. 12 NTA)	47,00 €/mq
VD 1 (volumetria definita art. 11 NTA)	87.020,00 €
VD 2 (volumetria definita art. 11 NTA)	58.014,00 €
VD 3 (volumetria definita art. 11 NTA)	58.014,00 €
VD 4 (volumetria definita art. 11 NTA)	88.632,00 €
VD 5 (volumetria definita art. 11 NTA)	35.452,00 €
VD 6 (volumetria definita art. 11 NTA)	35.452,00 €
VD 7 (volumetria definita art. 11 NTA)	102.516,99 €
VD 8 (volumetria definita art. 11 NTA)	354.525,60 €
P.A vigenti di collina	66,00 €/mc
P.A vigenti di pianura	78,00 €/mc
ATR 1	145.033,00 €
ATR 2	106.358,00 €
ATR 3	132.947,00 €
Produttive ad intervento diretto	100,71 €/mq
PdCC 1	114.146,50 €
PdCC 2	80.574 €
ARSP (art. 26 NTA)	67.145,00 €

Il Responsabile del Settore 3 – Area tecnica
Ing. Matteo Pezzotta



Matteo Pezzotta

VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

(Determinati con deliberazione di Giunta Comunale n. 77 del 03/08/2020)

COMUNE di SORISOLE (BG)

ZONA	DENOMINAZIONE ZONE URBANISTICHE ATTRIBUITE DAL PGT	VALORE AL MQ
CS	Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici	Aree comprese nel centro storico. Lo strumento urbanistico non determina uno specifico indice edificatorio. La valutazione di queste aree è complessa e soggettiva e va pertanto analizzata di volta in volta a seconda dei casi.
R2	Ambiti consolidati a carattere estensivo costituiti da tipologie edilizie disomogenee	€ 180 al mq
R3	Ambiti consolidati a carattere semi intensivo costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee	€ 190 al mq
R4	Ambiti consolidati a carattere intensivo costituiti da tipologie edilizie pluripiano	€ 265 al mq
R5	Ambiti confermati allo stato di fatto	€ 180 al mq
R6	Ambiti costituiti da lotti liberi a Src definita	Lotto 1: già edificato Lotto 2: già edificato Intero lotto 3 Valore = € 181.500 Intero lotto 4 Valore = € 32.000
R7	Ambiti estranei al tessuto residenziale soggetti a ristrutturazione urbanistica	€ 135 al mq
P1	Ambiti produttivi allo stato di fatto	€ 170 al mq
P4	Ambito di riconversione dell'ex area di stoccaggio	La specificità e unicità dell'area, destinata a stoccaggio materiali, rende difficoltosa, se non impossibile, una valutazione generale del valore. Si rimanda pertanto al valore di contrattazione sul libero mercato.
AT/R2	Ambito di trasformazione residenziale: via Colronco	€ 120 al mq
AT/R3	Ambito di trasformazione residenziale: via Colronco	€ 120 al mq
AT/R4	Ambito di trasformazione residenziale: via Fantoni	€ 120 al mq
AT/R5	Ambito di trasformazione residenziale: via San Francesco	€ 120 al mq
AT/R6	Ambito di trasformazione residenziale: via Roma - via Papa Giovanni XXIII	€ 125 al mq
AT/R7	Ambito di trasformazione residenziale: via Madonna dei Campi - Via Morviso	€ 135 al mq
AT/R8	Ambito di trasformazione residenziale: via Morviso	€ 160 al mq
AT/R9	Ambito di trasformazione residenziale: via Botta Bassa	€ 120 al mq
AT/R10	Ambito di trasformazione residenziale: via Poldo Gasparotto	€ 70 al mq
AT/Re.1	Ambito di recupero: via Zambelli - via Colombo	€ 160 al mq
AT/P.1	Ambito di trasformazione: via Marconi	€ 75 al mq

Si precisa che per le zone R8 "Ambiti soggetti alle previsioni di piani attuativi vigenti" subordinati agli obblighi delle convenzioni vigenti, vengono confermati i valori della delibera n. 39 del 04/04/2012.



Ai sensi dell'art. 8 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU, approvato con deliberazione consiliare n. 29 del 24/07/2020, i valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale costituiscono fonte di presunzione idonea a costituire un indice di valutazione per l'Amministrazione. Qualora l'imposta IMU sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si darà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che, per la medesima area, non sussistano atti pubblici o privati che ne determinino un diverso valore.

COMUNE DI BERGAMO
COMPENDIO IMMOBILIARE AREE REGGIANI

BUSINESS PLAN

DATA MODIFICA DOCUMENTO: data 14/07/2022

				COSTI		
Cod.	Descrizione Costi	U.M.	QUANTITA'	COSTO UNITARIO €/mq/mc	COSTO NETTO TOTALE €	NOTE
A) Fondiario						
01	("A") - Acquisto Aree RMI Srl (Sup. mq 37.988)	mq	37.988,00	€ 302,73	€ 11.500.000,00	
02	("B") - Acquisto Aree Reggiani Tessile (Sup. mq 66.602)	mq	66.602,00	€ 330,32	€ 22.000.000,00	
03	Oneri notariali, Intestazione				€ 670.000,00	
04	Imposta di registro				€ 100.000,00	
Subtotale A)					€ 34.270.000,00	
B) Oneri Comunali						
				VALORE ONERI DA TABELLA		
05	Contributo su costo di costruzione su Commerciale e MSV-Terziario pari a mq 21.118 x € 800 x 10% x 50% =	mq	21.118,00		€ 844.720,00	(A SCOMPUTO)
06	Contributo su costo di costruzione su Residenziale pari a mq 46.500 x € 1000 x 10% x 50%	mq	46.500,00		€ 2.325.000,00	(A SCOMPUTO)
07	Contributo su costo di costruzione su altre destinazioni (Bergonzo) pari a mq 7.000 x € 800 x 10% x 50%	mq	7.000,00		€ 280.000,00	(A SCOMPUTO)
08	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria su Commerciale e MSV - Terziario	mq	21.118,00	€ 130,90	€ 2.754.346,20	(A SCOMPUTO)
09	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria su Residenziale (S.P. mq 46.500)	mc	139.500,00	€ 24,50	€ 3.417.750,00	(A SCOMPUTO)
10	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria su altre destinazioni (Bergonzo)	mq	7.000,00	€ 13,10	€ 91.700,00	(A SCOMPUTO)
11	Standard Qualitativo				€ 6.273.795,20	
12	Acquisto Aree di Perequazione	mq	27.000,00	€ 29,63	€ 800.000,00	
13	Costo risiedo MSV x DURC e Compensazione Ambientale	n.	2	€ 65.000,00	€ 130.000,00	
Subtotale B)					€ 16.037.317,40	
C) Costi di Costruzione						
14	Costo Lavori di abbattimento edifici e di approntamento cantiere				€ 4.000.000,00	
15	Costo di eventuali opere di bonifica				€ 3.000.000,00	
16	Costo costruzione MSV	mq	6.118,00	non costruito		
17	Formazione nuova viabilità Interna				€ 1.500.000,00	
18	Realizzazione parcheggi e verde a standard a raso				€ 1.500.000,00	
19	Percorsi ciclopedonali				€ 1.500.000,00	
20	Invarianza Idraulica				€ 1.500.000,00	
21	Piazze - Verde	mq	12.090,00	€ 200,00	€ 2.418.000,00	
22	Costo Allacciamenti e realizzazione Cabine Elettriche				€ 800.000,00	
23	Costo di costruzione Commerciale-Terziario (escluso MSV)	mq	15.000,00	€ 1.128,00	€ 16.920.000,00	
24	Costo di costruzione Residenziale (compreso piano interrato)	mq	46.500,00	€ 1.422,00	€ 66.123.000,00	
25	Costo di ristrutturazione sito Bergonzo	mq	7.000,00	€ 1.120,00	€ 7.840.000,00	
Subtotale C)					€ 106.601.000,00	
D) Onerari Professionali						
27	Rilievi strumentali				€ 50.000,00	
28	Progettazione architettonica a Piano Attuativo				€ 1.500.000,00	
29	Vigili del Fuoco + DLgs 81/2008 + DI				€ 150.000,00	
30	Relazione geologica + idrogeologica				€ 150.000,00	
31	Studio traffico + Viabilità				€ 50.000,00	
32	Amministrativi/Legali				€ 150.000,00	
33	Caratterizzazione Ambientale				€ 100.000,00	
34	Altri professionisti				€ 50.000,00	
35	Mediazioni 2%				€ 4.829.407,36	
Subtotale D)					€ 7.029.407,36	
E) Varie Oneri Professionali						
36	Costi impreviditi (1%)				€ 1.066.010,00	
37	Assicurazioni				€ 300.000,00	
38	Oneri finanziari vari				€ -	
Subtotale E)					€ 1.366.010,00	
Totale Investimento (Costi = A+B+C+D+E)					€ 166.193.729,75	

				RICAVI		
Cod.	Descrizione Ricavi	Sup. Commerciale Venduto	Prezzo medio di vendita €/mq	Valori netti €		
Ricavi da vendite:						
A	Vendita lotto "1" autorizzato MSV	mq	3.267,41	€ 2.200,00	€ 7.188.368,00	
B	Vendita lotto "2" autorizzato MSV	mq	3.240,00	€ 2.200,00	€ 7.128.000,00	
	Rimborso parziale Costo di costruzione MSV (su impianti)				€ 200.000,00	
	Rimborso allacciamenti su MSV (gas-acque-fogna-potenza/vitalenza)				€ 70.000,00	
C	Vendita spazi Commerciali - a rustico avanzato	mq	15.000,00	€ 2.300,00	€ 34.500.000,00	
D	Vendita superfici Residenziali	mq	52.090,00	€ 3.300,00	€ 171.861.000,00	
E	Vendita box in interrati	n.	800,00	€ 25.000,00	€ 20.000.000,00	
	Rimborso allacciamenti su superfici Commerciali e Residenziali (gas-acque-fogna-potenza/vitalenza)				€ 300.000,00	
Totale Ricavi					€ 341.478.368,00	
UTILE OPERATIVO (differenza tra costi-ricavi)					€ 75.276.638,24	45,29 % sui Costi

All gter



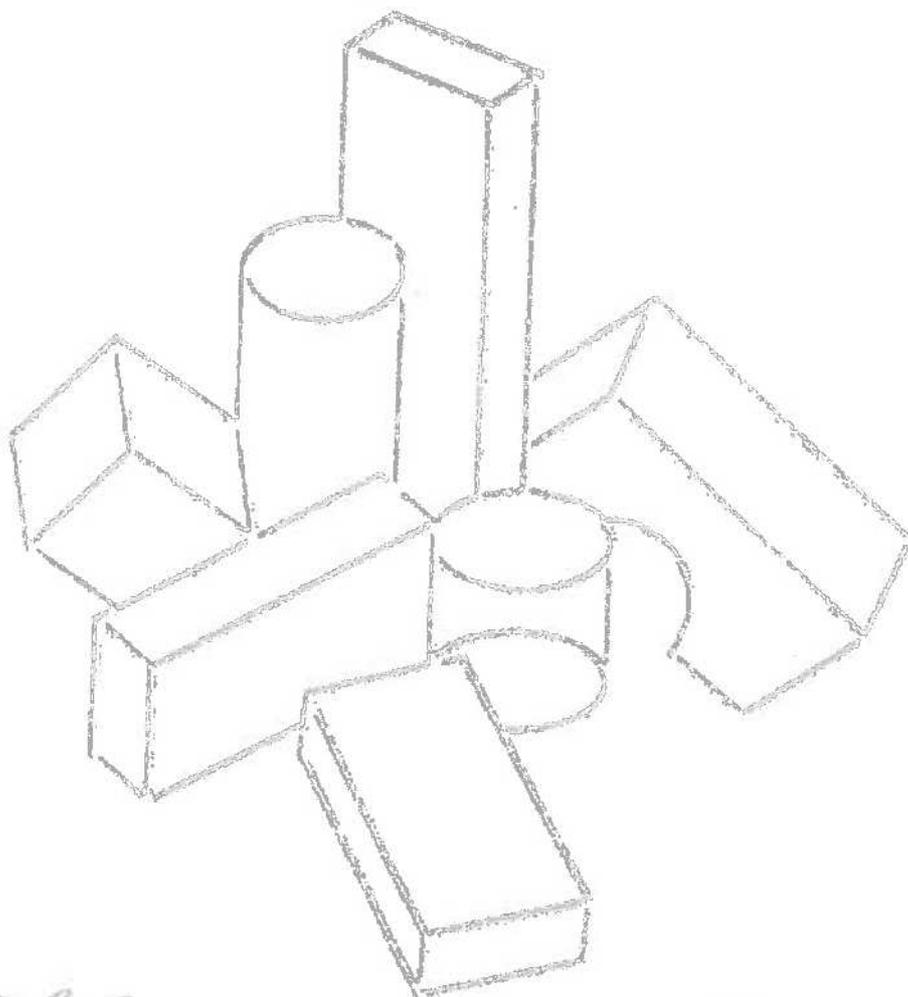
1883

Collegio degli
Ingegneri
e Architetti
di Milano

PREZZI

TIPOLOGIE EDILIZIE

2024



Ddei
TIPOLOGIA DEL DISGNO CIVILE

Quine
TIPOLOGIA DEL DISGNO CIVILE

All. 10

**Il volume è stato realizzato dal
Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano**

Hanno collaborato:

Ing. Carlo Valtolina
coordinatore del Collegio degli Ingegneri e Architetti

Arch. Davide Rossini
assistente

Ing. Enrico Fantoni

Ing. Roberto Mangiavacchi

Ing. Cesare Federcini

INDICE

<u>PREMESSA ALL'EDIZIONE 2024</u>	Pag.	III
<u>DATI DI BASE</u>	Pag.	XI
<u>CRITERI DI STESURA DEI COMPUTI</u>	Pag.	XI
<u>COSTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA</u>	Pag.	XII
<u>NOTA SULL'AUMENTO DEI COSTI</u>	Pag.	XII

Costi storici

<u>Acropoli di Atene</u>	Pag.	XV
--------------------------	------	----

PARTE PRIMA - Prezzi costruzioni, ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie

A. EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO

<u>A.1. Edificio a torre</u>	Pag.	3
<u>A.2. Edificio unifamiliare</u>	Pag.	6
<u>A.3. Edificio residenziale multipiano</u>	Pag.	9
<u>A.4. Villa tipo «A»</u>	Pag.	13
<u>A.5. Villa singola di pregio</u>	Pag.	16
<u>A.6. Villa singola di pregio</u>	Pag.	22
<u>A.7. Edificio residenziale pluripiano</u>	Pag.	26
<u>A.8. Recupero ad uso abitativo di sottotetto di stabile situato in area centrale</u>	Pag.	29
<u>A.9. Edificio di civile abitazione con parcheggi interrati</u>	Pag.	33
<u>A.10. Complesso residenziale di pregio con parcheggi interrati</u>	Pag.	37
<u>A.11. Edificio residenziale pluripiano con parcheggio interrato</u>	Pag.	42
<u>A.12. Ristrutturazione di un edificio residenziale in area centrale</u>	Pag.	46
<u>A.13. Costruzione di sette edifici residenziali a torre</u>	Pag.	50

B. EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO ECONOMICO

<u>B.1. Edificio di civile abitazione</u>	Pag.	54
<u>B.2. Edificio di civile abitazione industrializzato</u>	Pag.	58
<u>B.3. Ville a schiera industrializzate</u>	Pag.	62
<u>B.4. Edificio residenziale pluripiano</u>	Pag.	67
<u>B.5. Edificio in edilizia convenzionata</u>	Pag.	71
<u>B.6. Risanamento conservativo</u>	Pag.	75
<u>B.7. Edificio residenziale pluripiano con parcheggi interrati</u>	Pag.	78
<u>B.8. Edificio residenziale pluripiano con parcheggio interrato e negozi</u>	Pag.	82

C. EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MONUMENTALE

<u>C.1. Ristrutturazione villa patrizia</u>	Pag.	88
---	------	----

INDICE

D. EDILIZIA TERZIARIA

D.1. Fabbricato uffici a pianta quadrata (ampliamento)	Pag. 92
D.2. Fabbricato uffici a blocchi	Pag. 95
D.3. Fabbricato uffici isolato a pianta rettangolare	Pag. 100
D.4. Ristrutturazione fabbricato uffici in centro storico	Pag. 105
D.5. Centro commerciale	Pag. 108
D.6. Fabbricato uffici di tipo «intelligente»	Pag. 114
D.7. Ristrutturazione fabbricato uffici in zona centro	Pag. 120
D.8. Complesso alberghiero	Pag. 123
D.9. Ristrutturazione albergo 48 camere	Pag. 130
D.10. Ristrutturazione fabbricato uffici nel centro storico	Pag. 133
D.11. Ristrutturazione ad uso agenzia bancaria	Pag. 137
D.12. Ristrutturazione fabbricato uffici	Pag. 141
D.13. Edificio multisala cinematografica	Pag. 145
D.14. Ristrutturazione fabbricato uffici	Pag. 149
D.15. Ristrutturazione di 3 edifici industriali ad uso uffici/laboratorio	Pag. 154
D.16. Fabbricato uffici a pianta rettangolare	Pag. 158
D.17. Ristrutturazione fabbricato uffici a torre	Pag. 162
D.18. Edificio ad uso uffici isolato a pianta rettangolare	Pag. 168
D.19. Fabbricato uffici con piani interrati ad uso parcheggio	Pag. 174
D.20. Edificio ad uso uffici in classe energetica A con parcheggio interrato	Pag. 178
D.21. Ristrutturazione e bonifica di edifici esistenti	Pag. 182
D.22. Fabbricato per uffici direzionali con spazi espositivi e parcheggio interrato	Pag. 191
D.23. Complesso alberghiero a 4 stelle	Pag. 197
D.24. Riqualificazione di edifici ad uso uffici e realizzazione di laboratori-loft	Pag. 204
D.25. Ristrutturazione edificio uffici pluripiano con parcheggio interrato	Pag. 210
D.26. Nuovo edificio per concessionaria auto	Pag. 215
D.27. Edificio destinato a residenza sanitaria assistenziale	Pag. 222

E. EDILIZIA INDUSTRIALE

E.1. Capannone classe 500 - Copertura piana	Pag. 225
E.2. Capannone classe 500 - Copertura doppia pendenza	Pag. 230
E.3. Capannone classe 1600 - Copertura piana	Pag. 234
E.4. Capannone classe 1600 - Copertura doppia pendenza	Pag. 239
E.5. Capannone classe 5000 - Copertura piana	Pag. 244
E.6. Capannone classe 5000 - Copertura doppia pendenza	Pag. 249
E.7. Complesso industriale completo (capannone, uffici, portineria, sistemazioni esterne)	Pag. 254

E.8. Complesso industriale completo (capannone, uffici e servizi aziendali, sistemazioni esterne)	Pag. 262
E.9. Edificio industriale su più livelli	Pag. 270
E.10. Complesso industriale (capannone, uffici, sistemazioni esterne, impianti fotovoltaico e geotermico)	Pag. 273
E.11. Miglioramento della resistenza antisismica	Pag. 281
E.12. Ampliamento di un complesso industriale	Pag. 287

F. EDILIZIA PUBBLICA

F.1. Scuola media	Pag. 295
F.2. Scuola media superiore per 750 posti alunno	Pag. 301
F.3. Refettorio scolastico	Pag. 305
F.4. Edificio universitario 30 aule di 150 posti	Pag. 309
F.5. Edificio destinato ad asilo	Pag. 315

G. EDILIZIA DI CULTO

G.1. Chiesa Parrocchiale «Tipo A»	Pag. 318
G.2. Chiesa di quartiere	Pag. 321
G.3. Chiesa Parrocchiale «Tipo B»	Pag. 325
G.4. Chiesa Parrocchiale	Pag. 328

H. PARCHEGGI

H.1. Parcheggio interrato 384 posti auto	Pag. 332
H.2. Parcheggio multipiano 1300 posti auto	Pag. 335
H.3. Parcheggio a raso	Pag. 339
H.4. Parcheggio interrato 9 posti auto	Pag. 342
H.5. Parcheggio automatico 232 posti auto	Pag. 345
H.6. Parcheggio fuori terra 600 posti auto	Pag. 349
H.7. Autorimesse interrate 144 posti auto	Pag. 353
H.8. Parcheggio automatico 72 posti auto	Pag. 357
H.9. Parcheggio automatico 72 posti auto in area ristretta	Pag. 360
H.10. Parcheggio interrato multipiano 555 box privati	Pag. 363
H.11. Confronto di autorimesse interrate realizzate in presenza o in assenza di acqua	Pag. 367
H.12. Parcheggio interrato multipiano 295 posti auto con giardino soprastante	Pag. 373
H.13. Parcheggio 1 piano interrato con 144 box singoli e 14 doppi	Pag. 377
H.14. Parcheggio interrato pluripiano - solo struttura	Pag. 380

I. OPERE ESTERNE

I.1. Giardino pubblico «Tipo A»	Pag. 384
I.2. Giardino pubblico «Tipo B»	Pag. 387

I.3. Giardino condominiale	Pag. 390
I.4. Strada pubblica	Pag. 393
I.5. Fresatura di un tratto di strada urbana	Pag. 396
I.6. Fresatura di un tratto di strada extraurbana	Pag. 398
I.7. Fresatura di un cortile	Pag. 400
I.8. Rete fognatura di uno stabilimento industriale	Pag. 402
I.9. Stazione di servizio	Pag. 405
I.10. Urbanizzazione complesso edilizio residenziale	Pag. 409
I.11. Urbanizzazione nucleo residenziale composto da ville mono e bifamiliari	Pag. 412
I.12. Fresatura di area di servizio autostradale	Pag. 415
I.13. Arredo urbano di piazza sopra autorimessa interrata	Pag. 416
I.14. Spazio pubblico di intrattenimento	Pag. 419
I.15. Campo da golf 18 + 3 buche	Pag. 422
I.16. Pavimentazione di un tratto di strada extraurbana con manto stradale fono-assorbente	Pag. 425
I.17. Scavi, diaframmi, jet-grouting e impermeabilizzazione bentonitica	Pag. 427
L. OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	
L.1. Facciate e copertura edificio abitazioni, uffici	Pag. 430
L.2. Facciate e tetto edificio abitazioni e negozi	Pag. 432
L.3. Facciate, copertura, spazi ed impianti comuni edificio abitazioni e uffici	Pag. 434
L.4. Facciata di edificio monumentale	Pag. 436
L.5. Facciata di edificio residenziale	Pag. 438
L.6. Facciata di edificio monumentale	Pag. 440
L.7. Facciata e copertura di edificio d'epoca	Pag. 442
L.8. Facciata di edificio monumentale	Pag. 444
L.9. Facciata di edificio residenziale (anno di costruzione 1970)	Pag. 446
L.10. Complesso immobiliare costituito da tre edifici (realizzazione fine anni '60)	Pag. 449
L.11. Edificio a torre con destinazione residenziale e terziario (anno di costruzione 1968)	Pag. 452
L.12. Efficientamento energetico di facciata di edificio civile con isolamento termico a cappotto in EPS certificato con ETA e marcatura CE di sistema	Pag. 455
L.13. Efficientamento energetico di facciata di edificio civile con isolamento termico a cappotto in EPS certificato con ETA e marcatura CE di sistema e rivestimento modulare tipo laterizio e facciavista	Pag. 457
L.14. Efficientamento energetico di facciata di edificio civile con isolamento termico a cappotto in lana di roccia certificato ETA e marcatura CE di sistema	Pag. 459
L.15. Efficientamento energetico di facciata di edificio civile con isolamento termico a cappotto in poliuretano certificato ETA e marcatura CE di sistema	Pag. 461
L.16. Facciata di edificio residenziale con ricchi decori in cemento	Pag. 463

M. OPERE DI BONIFICA

M.1. Scavi di bonifica	Pag. 466
------------------------	----------

PARTE SECONDA - Spese di gestione

A. IMMOBILIITÀ CONDUZIONE DIRETTA

A.1. Fabbricato uffici	Pag. 471
A.2. Fabbricato uffici di tipo «intelligente»	Pag. 473
A.3. Gratascielo ad uffici	Pag. 475
A.4. Palazzo ad uffici	Pag. 477
A.5. Chiesa parrocchiale 300 posti a sedere	Pag. 479
A.6. Complesso di edifici per attività universitarie	Pag. 481

B. IMMOBILI IN CONDOMINIO O LOCAZIONE

B.1. Condominio signorile	Pag. 485
B.2. Fabbricato uffici	Pag. 486
B.3. Fabbricato uffici	Pag. 489
B.4. Complesso immobiliare: uffici e magazzini	Pag. 491
B.5. Abitazione civile residenziale	Pag. 493
B.6. Parcheggio automatico 72 posti auto	Pag. 495
B.7. Parcheggio auto	Pag. 496
B.8. Parcheggio automatico	Pag. 497
B.9. Condominio abitazione ed uffici	Pag. 498
B.10. Condominio abitazione ed uffici	Pag. 499
B.11. Edificio di abitazione civile residenziale	Pag. 501
B.12. Centro direzionale e commerciale centro città	Pag. 503
B.13. Stabils centro città	Pag. 506

PARTE TERZA - Procedure tecniche

Piani di recupero di complessi industriali dismessi	Pag. 511
Guida alla manutenzione tecnica di fabbricati	Pag. 513

Tutti i fabbricati delle diverse tipologie edilizie sono stati progettati e realizzati tenendo conto dei seguenti dati di base:

- 1) zona climatica: Lombardia;
- 2) località con altitudine inferiore ai 300 m sul livello del mare;
- 3) terreno pianeggiante;
- 4) assenza di manufatti e/o trovanti nel terreno;
- 5) precipitazioni atmosferiche massime 90 mm/h;
- 6) falda acquifera inferiore al piano di posa dei plati;
- 7) normale accessibilità al cantiere;
- 8) disperdimenti energetici secondo le normative vigenti al momento della realizzazione;

Per quanto riguarda il capitolo E (Edilizia industriale), i prezzi riportati per le Tipologie E1, E2, E3, E4, E5, E6 sono riferiti a quanto esposto direttamente dal prefabbricatore.

I prezzi e costi riportati nella pubblicazione sono aggiornati al 2023.

Nel caso in cui alcuni dati differiscano da quanto sopra indicato, i valori di riferimento verranno richiamati nelle singole tipologie.

- 1) Gli importi indicati rappresentano i costi di costruzione e sono comprensivi di spese generali e utili delle imprese.

Sono esclusi solamente i seguenti costi:

- a) terreno;
- b) oneri professionali;
- c) oneri di urbanizzazione;
- d) oneri di allacciamento.

- 2) Le quantità esposte sono state ricavate da computi metrici eseguiti a consuntivo.
- 3) I tempi indicati non tengono conto di scioperi e di andamenti stagionali anormali.
- 4) Sono escluse le sistemazioni esterne ai fabbricati.
- 5) S.l.c. = superficie lorda costruita, compresi scala, atri, cavei, ascensori e vani tecnici, portici, balconi, etc.
- 6) V.c. = volume costruito = S.l.c. x altezza media virtuale.
- 7) I costi parametrici sono stati arrotondati all' Euro.
- 8) I costi indicati possono variare sia per condizioni differenti dei dati di base, sia per i particolari vincoli ambientali.

Nel caso che alcuni dati differiscano da quanto sopra indicato, i valori di riferimento verranno richiamati nelle singole tipologie.

FABBRICATO RESIDENZIALE

Indici con base 2021=100	GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE
2010	86,2	85,3	86,6	87,9	88	87,9	87,9	88,0	88,0	88,0	87,9	88,0
2011	89,4	89,4	89,7	89,8	90	90,4	90,4	90,5	90,6	90,6	90,6	90,6
2012	91,7	92	92	92,3	92,3	92,3	92,2	92,1	92,3	92,4	92,3	92,3
2013	92,6	92,9	92,7	92,6	93	92,8	92,8	92,9	93	92,7	92,7	92,6
2014	92,4	92,6	92,3	92,4	92,3	92,4	92,6	93,1	93	92,8	92,8	92,9
2015	92,9	92,7	92,7	92,6	92,7	92,7	93,4	93,5	93,5	93,3	93,3	93,3
2016	93,3	93,3	93,2	93,3	93,4	93,4	93,4	93,4	93,4	93,5	93,5	93,5
2017	93,7	93,5	93,7	93,8	93,8	93,8	93,8	93,9	94	94,1	94,2	94,1
2018	94,6	94,5	94,5	94,6	94,7	94,7	95,5	95,6	95,7	95,8	95,9	95,9
2019	95,6	95,6	95,8	95,3	95,4	95,5	95,8	95,9	95,9	95,8	95,8	95,8
2020	95,9	95,9	95,9	96	95,8	95,8	95,9	95,9	96,8	96,8	96,8	96,8
2021	97,5	97,6	98,1	98,7	99,3	100	100,5	101	101,2	101,5	102,2	102,6
2022	105,4	106	109,7	111,9	112,8	112,9	112,8	113,4	114,1	114,6	114,8	114,8
2023	114,8	114,4	114,2	114,2	113,9	113,6	114,7	114,5	114,3	114,1	114,0	114,2
2024	114,1	114,0	114,1	114,1	114,3	114,3	114,2	114,3	114,1	114,0	114,2	114,2
2025	114,1											114,2

p) Dato provvisorio

A.11. 10605



ALLEGATO 2

CAPANNONE INDUSTRIALE

Indice	GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE
2010	83,6	83,4	84,0	87,0	86,5	85,9	85,4	85,7	86,6	85,7	85,6	86,1
2011	88,5	88,4	88,5	87,9	88,6	89,4	89,3	89,5	89,4	89,3	89,0	89,0
2012	90,7	90,7	90,7	91,1	91,1	90,7	90,6	90,7	91,1	90,7	90,5	90,5
2013	91,2	90,6	90,2	90,3	90,9	90,6	90,4	91,2	91,1	90,6	90,6	90,5
2014	90,8	90,4	89,8	90,1	89,9	89,8	90	90,5	90,5	90,0	89,7	89,7
2015	89,5	89,2	88,9	89,2	89,3	89,2	89,5	89,5	89,3	88,6	88,5	88,0
2016	87,8	87,4	87,2	87,8	88,3	88,1	88,2	88,3	88	87,7	88,1	88,6
2017	88,9	88,8	89,2	89,3	88,7	88,7	89,2	89,8	90,1	90,7	90,9	90,8
2018	91,5	91,3	91,5	91,5	91,4	91,4	92,5	93,4	93,3	92,6	92,9	92,9
2019	93,1	93,2	93,1	92,6	92,6	92,5	92,5	92,6	92,1	91,6	91,4	91,6
2020	92	91,9	91,7	92	91,6	91,3	91,5	91,6	92,3	92,5	92,1	92,9
2021	95,2	96	96,2	97,3	98,8	100,6	102,1	102,7	102,6	102,5	102,8	103,1
2022	107,1	108,1	112,6	117,7	119,2	116,4	114,7	116,1	116,8	116,5	115,6	115,3
2023	116,1	115,2	114,1	114,2	113,3	112,2	112,9	112,7	111,4	111,0	111,0	111,4
2024	111,9	111,6	111,7	111,8	112,0	112,5	112,3	112,0	111,5	111,2	111,2	111,6
2025	112,2											

*) Dato provvisorio

Fonte ISTAT - MARZO 2025

TRONCO STRADALE CON TRATTO DI STRADA IN GALLERIA

MESE	GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE
Anno												
2010	80,3	81,2	81,9	84,3	86,6	86,6	85,7	85,5	85,7	85,7	85,3	85,7
2011	88,0	88,7	90,0	89,4	89,2	89,4	88,9	88,6	88,3	88,0	87,7	87,4
2012	88,8	89	89,3	89,4	89,3	89,0	88,8	88,7	88,7	88,3	89,2	87,7
2013	88,8	88,6	88,4	88,3	88,7	88,6	88,4	88,8	88,8	88,6	88,7	88,6
2014	88,8	88,5	88	88,2	88,0	88,0	88,2	88,6	88,3	88,0	88,0	88,0
2015	87,8	87,5	87,5	87,6	87,5	87,4	87,6	87,6	87,6	87,3	87,1	86,6
2016	86,5	86,3	86,1	86,6	87,0	86,7	87,0	87,0	86,9	86,8	87,0	87,2
2017	87,1	86,8	87,3	87,2	86,8	86,8	87,3	87,6	87,8	88,3	88,2	88,2
2018	88,3	88,1	88	88	87,9	88	88,6	89,3	89,3	88,8	88,9	88,9
2019	89,3	89,2	89,3	88,8	88,8	89	89	88,8	89,1	88,9	88,8	88,9
2020	89,3	89,1	89,1	89,3	88,6	88,6	88,5	88,6	89,1	89,5	89,4	89,7
2021	92,0	93,0	93,9	95,8	97,5	100,0	102,2	103,5	104,2	105,9	106,2	105,9
2022	110,1	111,5	116,3	121,3	125	126,2	124,3	123,9	124,0	124,3	123,0	121,9
2023	122,1	121,0	118,3	117,9	117,0	116,1	116,6	116,9	116,7	116,1	115,2	114,8
2024	115,0	115,4	115,5	115,6	115,5	115,4	115,7	115,3	114,4	114,4	114,4	114,5
2025	(p) 115,3											

(p) Dato provvisorio



Rendistato anno 2025

	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Indice generale	3,195	3,080	3,287	3,072	2,997							

Rendistato per fasce di vita residua												
	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
1 anno – 1 anno e 6 mesi:	2,424	2,280	2,266	1,995	1,937							
1 anno e 7 mesi – 2 anni e 6 mesi:	2,489	2,340	2,344	2,030	2,015							
2 anni e 7 mesi – 3 anni e 6 mesi:	2,636	2,484	2,553	2,239	2,209							
3 anni e 7 mesi – 4 anni e 6 mesi:	2,815	2,669	2,807	2,522	2,453							
4 anni e 7 mesi – 6 anni e 6 mesi:	3,047	2,925	3,110	2,851	2,794							
6 anni e 7 mesi – 8 anni e 6 mesi:	3,303	3,184	3,455	3,243	3,165							
8 anni e 7 mesi – 12 anni e 6 mesi:	3,605	3,488	3,817	3,645	3,562							
12 anni e 7 mesi – 20 anni e 6 mesi:	3,970	3,869	4,210	4,084	4,014							
20 anni e 7 mesi e oltre:	4,121	4,047	4,417	4,321	4,279							

Rendimento medio dei BOT												
	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Indice RendBot	2,539	2,389	2,299	2,092	1,976							

10ter

Martin Hoesli Giacomo Morri

INVESTIMENTO IMMOBILIARE

Mercato, valutazione,
rischio e portafogli



HOEPLI

A.11.11

NTA BOCCONI

SEDE DI DIREZIONE AZ. SINGOLA
DEL MINISTERO L. 488/1999

La valutazione immobiliare

Principi
e metodologie applicative

a cura di
Cesare Ferrero

Publicazione realizzata con la collaborazione di

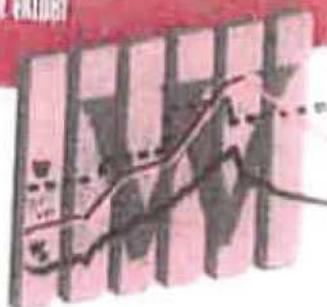
ASPESI

ASSOCIAZIONE ITALIANA
PER LA VALUTAZIONE
IMMOBILIARE

 **EGEA**

Alfa bis

COLLEZIONE IMPRESA E VALORI



Luigi Coròri

LA VALUTAZIONE DELLE AZIENDE

**Teoria e pratica
dei Paesi avanzati
a confronto**

 **EGEA**

All'Alter

Le guide de Il Sole 24 Ore

Le guide de Il Sole 24 Ore
I fondi di investimento immobiliare

MARIO BREGLIA
MANFREDI CAPELLA

I fondi di investimento immobiliare

Aspetti **istituzionali,**
finanziari ed economici

Prefazione di **Guido Carra**

LE MONDRIAN

All'Allegato

TABELLE PARAMETRICHE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

LUGLIO 2024

in caso di non condotta in taluno dei PGT Urban o PGT espreso solo falciato del PGT economico

SISTEMA	POT URBANIZZAZIONE	RESIDENZA		INDUSTRIAL-ARTIGIANATO		DIREZIONALI-COMMERCIALI		ALBERGHERIA
		Costo di costruzione in % del costo medio di costruzione in % del costo medio di costruzione in % del costo medio di costruzione	Costo di costruzione in % del costo medio di costruzione in % del costo medio di costruzione	Costo di costruzione in % del costo medio di costruzione in % del costo medio di costruzione	Costo di costruzione in % del costo medio di costruzione in % del costo medio di costruzione			
SISTEMA A) CITTÀ AGRICOLA	AV	10	10	10	10	10	10	10
	AB	10	10	10	10	10	10	10
	AC	10	10	10	10	10	10	10
	AD	10	10	10	10	10	10	10
SISTEMA B) CITTÀ CONSOLIDATA	AV	10	10	10	10	10	10	10
	AB	10	10	10	10	10	10	10
	AC	10	10	10	10	10	10	10
	AD	10	10	10	10	10	10	10
SISTEMA C) CITTÀ IN TRASFORMAZIONE	AV	10	10	10	10	10	10	10
	AB	10	10	10	10	10	10	10
	AC	10	10	10	10	10	10	10
	AD	10	10	10	10	10	10	10
SISTEMA D) CITTÀ IN TRASFORMAZIONE	AV	10	10	10	10	10	10	10
	AB	10	10	10	10	10	10	10
	AC	10	10	10	10	10	10	10
	AD	10	10	10	10	10	10	10
SISTEMA E) CITTÀ IN TRASFORMAZIONE	AV	10	10	10	10	10	10	10
	AB	10	10	10	10	10	10	10
	AC	10	10	10	10	10	10	10
	AD	10	10	10	10	10	10	10
SISTEMA F) CITTÀ IN TRASFORMAZIONE	AV	10	10	10	10	10	10	10
	AB	10	10	10	10	10	10	10
	AC	10	10	10	10	10	10	10
	AD	10	10	10	10	10	10	10

RISORSE ECONOMICHE		RISORSE ECONOMICHE	
IMPOSTA DI TRASFERIMENTO PATRIMONIALE			
IMPOSTA SULLA RENDITA	IMPOSTA SULLA RENDITA	IMPOSTA SULLA RENDITA	IMPOSTA SULLA RENDITA
IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO			
IMPOSTA SULLA SUCCESSIONE	IMPOSTA SULLA SUCCESSIONE	IMPOSTA SULLA SUCCESSIONE	IMPOSTA SULLA SUCCESSIONE

MAGGIORAZIONI DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE		MAGGIORAZIONI DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE	
IMPOSTA DI TRASFERIMENTO PATRIMONIALE	IMPOSTA DI TRASFERIMENTO PATRIMONIALE	IMPOSTA DI TRASFERIMENTO PATRIMONIALE	IMPOSTA DI TRASFERIMENTO PATRIMONIALE
IMPOSTA SULLA RENDITA	IMPOSTA SULLA RENDITA	IMPOSTA SULLA RENDITA	IMPOSTA SULLA RENDITA
IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO	IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO	IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO	IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO
IMPOSTA SULLA SUCCESSIONE	IMPOSTA SULLA SUCCESSIONE	IMPOSTA SULLA SUCCESSIONE	IMPOSTA SULLA SUCCESSIONE

SERVIZI AMBITI PUBBLICI		SERVIZI AMBITI PUBBLICI	
ACQUA	ACQUA	ACQUA	ACQUA
RAFFRESCAMENTO	RAFFRESCAMENTO	RAFFRESCAMENTO	RAFFRESCAMENTO
ILLUMINAZIONE	ILLUMINAZIONE	ILLUMINAZIONE	ILLUMINAZIONE
TRASPORTO	TRASPORTO	TRASPORTO	TRASPORTO

SERVIZI AMBITI PUBBLICI		SERVIZI AMBITI PUBBLICI	
ACQUA	ACQUA	ACQUA	ACQUA
RAFFRESCAMENTO	RAFFRESCAMENTO	RAFFRESCAMENTO	RAFFRESCAMENTO
ILLUMINAZIONE	ILLUMINAZIONE	ILLUMINAZIONE	ILLUMINAZIONE
TRASPORTO	TRASPORTO	TRASPORTO	TRASPORTO

All. 12



Direzione Urbanistica, Interventi urbani complessi,
Patrimonio e logistica interna, Opere di riqualificazione
Servizio Pianificazione Urbanistica, Attuativa e
Sicurezza del Territorio

Responsabile del Procedimento:
geom. Teresa Losasso
sportello.unico@cert.comune.bergamo.it

Per le trasmissioni di interoperabilità,
il numero di protocollo e la data
sono contenuti nel file *segnatura.xml*

prat. n. CDU 71/2025

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata il 20/03/2025 (P.G. n. 109435) da BONANZINGA MICHELE nato a Messina (ME) il 23/09/1960, C.F.: BNNMHL60P23F158Z, residente a Milano (MI) in Via Castel Morrone 18 ;

- visto il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e relativi allegati, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 11/04/2024 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 45 in data 06/11/2024;
- considerate le discrepanze delle entità catastali rispetto alle risultanze del PGT e allo stato di fatto dei luoghi;
- considerato, comunque, che dalle risultanze catastali si evincono gli elementi morfologici riconducibili allo stato dei luoghi;
- visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001;
- visto l'art. 30 del vigente Statuto Comunale;
- visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

- che gli immobili ubicati nel Comune di Bergamo, identificati catastalmente Fg. 23 Map. 3148, 3149, 3150, 614 - Fg. 24 Map. 911, 943, 3350, 3351, come evidenziati nella planimetria catastale allegata, risultano così destinati dallo strumento urbanistico vigente:

Comune: A794 Foglio 23 **Mappale 3148**

DDP – DOCUMENTO DI PIANO

- - POLARITÀ STRATEGICHE DELLA RIGENERAZIONE

- L'immobile ricade parzialmente all'interno della Polarità Strategica della Rigenerazione (PSR) ed è normato dalla scheda di indirizzo: PSR02 - EX REGGIANI -

DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt: 21,22,SCHEDA PSR02)

- - AMBITI PER LA PROMOZIONE DEGLI INTERVENTI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

- L'immobile ricade parzialmente all'interno degli ambiti per la promozione degli interventi della rigenerazione urbana -

DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt: 3)

PDR - PIANO DELLE REGOLE

- - ASSETTO URBANISTICO

- L'immobile ricade parzialmente all'interno della Polarità Strategiche della Rigenerazione (Disciplina del Documento di Piano) - Denominato PSR02



DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt: 13,14,15)

- L'immobile ricade parzialmente all'interno della Viabilità esistente (Disciplina del Piano dei Servizi) -

PDS00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (Artt: 4,13)

- - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
 - L'immobile ricade all'interno del Tessuto Urbano Consolidato

VINCOLI AEROPORTUALI: LIMITI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA

- - VINCOLO AEROPORTUALE. Art. 707 del codice della navigazione aerea (D.Lgs. n. 96/2005 e D.Lgs. n. 151/2006 attuato dal "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti")
 - L'immobile è interessato parzialmente da limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea – Relazione tecnica Fase I – Capitolo 5 (Pubblicato sul BURL n. 47 del 20/11/2013) - Superficie conica, altezza massima compresa tra 280 mt. e 300 mt. s.l.m. –
 - L'immobile è interessato parzialmente da limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea – Relazione tecnica Fase I – Capitolo 5 (Pubblicato sul BURL n. 47 del 20/11/2013) - Superficie conica, altezza massima compresa tra 300 mt. e 320 mt. s.l.m.

PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 36)

PDS – PIANO DEI SERVIZI

- - SERVIZI DI PROGETTO E SERVIZI ESISTENTI OGGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE
 - L'immobile ricade parzialmente nella tipologia di servizio "Servizi multifunzionali - MULTI"
 - Scheda n. SP_0015 - Servizi di progetto nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione

PDS00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (Artt: 4,5,6)

PDS03 - Catalogo dei Servizi (esistenti e di progetto) (Artt: SP_0015)

STUDIO GEOLOGICO

- - CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA
- L'immobile ricade in Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclassi 3sg+dt+bsf -

SG0 - B - Norme geologiche di Piano (Artt: Classe3,1.2)

- STUDIO PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE
- L'immobile ricade nello Scenario di amplificazione litologica e geometrica: Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e /o fluvioglaciali granulari e/o coesivi -

Comune: A794 Foglio 23

Mappale 3149

DDP – DOCUMENTO DI PIANO

- - POLARITÀ STRATEGICHE DELLA RIGENERAZIONE
 - L'immobile ricade parzialmente all'interno della Polarità Strategica della Rigenerazione (PSR) ed è normato dalla scheda di indirizzo: PSR02 - EX REGGIANI -



DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt: 21,22,SCHEDA PSR02)

- ✓ • - **AMBITI PER LA PROMOZIONE DEGLI INTERVENTI DELLA RIGENERAZIONE URBANA**
 - L'immobile ricade parzialmente all'interno degli ambiti per la promozione degli interventi della rigenerazione urbana

DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt: 3)

PDR - PIANO DELLE REGOLE

- - **ASSETTO URBANISTICO**

- L'immobile ricade parzialmente all'interno della Polarità Strategiche della Rigenerazione (Disciplina del Documento di Piano) - Denominato PSR02

DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt: 13,14,15)

- ✓ • - **TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)**
 - L'immobile ricade parzialmente all'interno del Tessuto Urbano Consolidato -

VINCOLI AEROPORTUALI: LIMITI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA

- - **VINCOLO AEROPORTUALE.** Art. 707 del codice della navigazione aerea (D.Lgs. n. 96/2005 e D.Lgs. n. 151/2006 attuato dal "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti")
 - L'immobile è interessato da limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea – Relazione tecnica Fase I – Capitolo 5 (Pubblicato sul BURL n. 47 del 20/11/2013) - Superficie conica, altezza massima compresa tra 280 mt. e 300 mt. s.l.m. -

PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 36)

✓ **PDS – PIANO DEI SERVIZI**

- **SERVIZI DI PROGETTO E SERVIZI ESISTENTI OGGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE**

- L'immobile ricade parzialmente nella tipologia di servizio "Servizi multifunzionali - MULTI"
- - Scheda n. SP_0015 - Servizi di progetto nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione

PDS00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (Artt: 4,5,6)

PDS03 - Catalogo dei Servizi (esistenti e di progetto) (Artt: SP_0015)

STUDIO GEOLOGICO

- - **CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA**

- L'immobile ricade in Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclassi 3sg+dt+bsf -

SG0 - B - Norme geologiche di Piano (Artt: Classe3,1.2)

- - **STUDIO PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE**

- L'immobile ricade nello Scenario di amplificazione litologica e geometrica: Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e /o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi



Comune: A794 Foglio 23

Mappale 3150

DDP – DOCUMENTO DI PIANO

- - POLARITÀ STRATEGICHE DELLA RIGENERAZIONE

- L'immobile ricade parzialmente all'interno della Polarità Strategica della Rigenerazione (PSR) ed è normato dalla scheda di indirizzo: PSR02 - EX REGGIANI

DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt. 21,22,SCHEDA PSR02)

- - AMBITI PER LA PROMOZIONE DEGLI INTERVENTI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

- L'immobile ricade parzialmente all'interno degli ambiti per la promozione degli interventi della rigenerazione urbana -

DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt. 3)

PDR - PIANO DELLE REGOLE

- - ASSETTO URBANISTICO

- L'immobile ricade parzialmente all'interno della Polarità Strategiche della Rigenerazione (Disciplina del Documento di Piano) - Denominato PSR02

DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt. 13,14,15)

- L'immobile ricade parzialmente all'interno del Sedime del trasporto pubblico su ferro (Disciplina del Piano dei Servizi) -

- - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

- L'immobile ricade all'interno del Tessuto Urbano Consolidato -

VINCOLI AEROPORTUALI: LIMITI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA

- - VINCOLO AEROPORTUALE. Art. 707 del codice della navigazione aerea (D.Lgs. n. 96/2005 e D.Lgs. n. 151/2006 attuato dal "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti")

- L'immobile è interessato da limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea - Relazione tecnica Fase I – Capitolo 5 (Pubblicato sul BURL n. 47 del 20/11/2013) - Superficie conica, altezza massima compresa tra 280 mt. e 300 mt. s.l.m. -

PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt. 36)

PDS – PIANO DEI SERVIZI

- SERVIZI DI PROGETTO E SERVIZI ESISTENTI OGGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE

- L'immobile ricade parzialmente nella tipologia di servizio "Servizi multifunzionali - MULTI"

- - Scheda n. SP_0015 - Servizi di progetto nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione

PDS00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (Artt. 4,5,6)

PDS03 - Catalogo dei Servizi (esistenti e di progetto) (Artt. SP_0015)

PDS00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (Art. 16)



STUDIO GEOLOGICO

- - **CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA**

- L'immobile ricade in Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclassi 3sg+dt+bsf -

SG0 - B - Norme geologiche di Piano (Artt: Classe3,1.2)

- - **STUDIO PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE**

- L'immobile ricade nello Scenario di amplificazione litologica e geometrica: Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e /o fluvioglaciali granulari e/o coesivi

Comune: A794 Foglio 23

Mappale 614

DDP – DOCUMENTO DI PIANO

- - **POLARITÀ STRATEGICHE DELLA RIGENERAZIONE**

- L'immobile ricade parzialmente all'interno della Polarità Strategica della Rigenerazione (PSR) ed è normato dalla scheda di indirizzo: PSR02 -

DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt: 21,22, SCHEDA PSR02)

- - **AMBITI PER LA PROMOZIONE DEGLI INTERVENTI DELLA RIGENERAZIONE URBANA**

- L'immobile ricade parzialmente all'interno degli ambiti per la promozione degli interventi della rigenerazione urbana -

DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt: 3)

PDR - PIANO DELLE REGOLE

- - **ASSETTO URBANISTICO**

- L'immobile ricade parzialmente all'interno della Polarità Strategiche della Rigenerazione (Disciplina del Documento di Piano) - Denominato PSR02 -

DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt: 13,14,15)

- L'immobile ricade parzialmente all'interno del Sedime del trasporto pubblico su ferro (Disciplina del Piano dei Servizi) -

- - **TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)**

- L'immobile ricade all'interno del Tessuto Urbano Consolidato -

VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI SALVAGUARDIA DELLA MOBILITÀ

- - **VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI SALVAGUARDIA DELLA MOBILITÀ.** Fasce di rispetto e corridoi infrastrutturali su ferro (artt. 49-51 D.P.R. n.753/1980 e s.m.i. e art. 102-bis L.R. 12/2005)

- L'immobile ricade parzialmente all'interno di fascia di rispetto ferro-tranviario -

PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 26) (Pg: 39, 40)



VINCOLI AEROPORTUALI: LIMITI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA

- - VINCOLO AEROPORTUALE. Art. 707 del codice della navigazione aerea (D.Lgs. n. 96/2005 e D.Lgs. n. 151/2006 attuato dal "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti")
 - L'immobile è interessato da limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea – Relazione tecnica Fase I – Capitolo 5 (Pubblicato sul BURL n. 47 del 20/11/2013) - Superficie conica, altezza massima compresa tra 280 mt. e 300 mt. s.l.m. -

PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 36)

INDIVIDUAZIONE SITI CONTAMINATI E AMBITI OGGETTO DI INTERVENTO DI BONIFICA

- - INDIVIDUAZIONE SITI CONTAMINATI E AMBITI OGGETTO DI INTERVENTO DI BONIFICA (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.). Tipologia di bonifica e Stato della bonifica
 - L'immobile ricade parzialmente in un sito bonificato con Concentrazione Soglia di Contaminazione nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee conformi ai limiti di riferimento della Tabella 1 – Colonna A. Idonei a destinazioni verde pubblico e residenziale - In corso -

PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 34)

PDS – PIANO DEI SERVIZI

- **SERVIZI DI PROGETTO E SERVIZI ESISTENTI OGGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE**
 - L'immobile ricade parzialmente nella tipologia di servizio "Servizi multifunzionali - MULTI"
 - Scheda n. SP_0015 - Servizi di progetto nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione

PDS00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (Artt: 4,5,6)

PDS03 - Catalogo dei Servizi (esistenti e di progetto) (Artt: SP_0015)

PDS00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (Art. 16)

STUDIO GEOLOGICO

- - **CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA**
 - L'immobile ricade in Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclassi 3sg+dt+bsf -
SG0 - B - Norme geologiche di Piano (Artt: Classe3,1.2)
- - **STUDIO PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE**
 - L'immobile ricade nello Scenario di amplificazione litologica e geometrica: Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e /o fluvioglaciali granulari e/o coesivi

Comune: A794 Foglio 24

Mappale 911

DDP – DOCUMENTO DI PIANO

- - **POLARITÀ STRATEGICHE DELLA RIGENERAZIONE**
 - L'immobile ricade parzialmente all'interno della Polarità Strategica della Rigenerazione (PSR) ed è normato dalla scheda di indirizzo: PSR02 - EX REGGIANI -

DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt: 21,22, SCHEDA PSR02)



- - **AMBITI PER LA PROMOZIONE DEGLI INTERVENTI DELLA RIGENERAZIONE URBANA**

- L'immobile ricade parzialmente all'interno degli ambiti per la promozione degli interventi della rigenerazione urbana -

DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt: 3)

PDR - PIANO DELLE REGOLE

- - **ASSETTO URBANISTICO**

- L'immobile ricade parzialmente all'interno della Polarità Strategiche della Rigenerazione (Disciplina del Documento di Piano) - Denominato PSR02 -

DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt: 13, 14, 15)

- L'immobile ricade parzialmente all'interno del Reticolo idrografico a cielo aperto (Disciplina del Piano dei Servizi)

PDS00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (Artt: 16)

- L'immobile ricade parzialmente all'interno del Sedime del trasporto pubblico su ferro (Disciplina del Piano dei Servizi) -

- - **TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)**

- L'immobile ricade all'interno del Tessuto Urbano Consolidato

VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI SALVAGUARDIA

- - **VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI SALVAGUARDIA. Reti del gas**

- L'immobile è parzialmente interessato dalla presenza di reti del gas ad alta pressione

PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 30)

VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI SALVAGUARDIA DELLA MOBILITÀ

- - **VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI SALVAGUARDIA DELLA MOBILITÀ. Fasce di rispetto e corridoi infrastrutturali su ferro (artt. 49-51 D.P.R. n.753/1980 e s.m.i. e art. 102-bis L.R. 12/2005)**

- L'immobile ricade parzialmente all'interno di fascia di rispetto ferro-tranviario -

PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 26)

VINCOLI AEROPORTUALI: LIMITI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA

- - **VINCOLO AEROPORTUALE. Art. 707 del codice della navigazione aerea (D.Lgs. n. 96/2005 e D.Lgs. n. 151/2006 attuato dal "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti")**

- L'immobile ricade parzialmente in ambiti oggetto di rialleviazione – Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea (Pubblicato sul BURL n. 30 del 26/07/2017) - Ambito oggetto di rialleviazione, altezza massima 282.89 mt. s.l.m. -

- L'immobile è interessato parzialmente da limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea – Relazione tecnica Fase I – Capitolo 5 (Pubblicato sul BURL n. 47 del 20/11/2013) - Superficie conica, altezza massima compresa tra 274.95 mt. e 280 mt. s.l.m. -



- L'immobile è interessato parzialmente da limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea – Relazione tecnica Fase I – Capitolo 5 (Pubblicato sul BURL n. 47 del 20/11/2013) - Superficie conica, altezza massima compresa tra 280 mt. e 300 mt. s.l.m. -

PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 36)

- - **INDIVIDUAZIONE SITI CONTAMINATI E AMBITI OGGETTO DI INTERVENTO DI BONIFICA** (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.). Tipologia di bonifica e Stato della bonifica

- L'immobile ricade in un sito bonificato con Concentrazione Soglia di Contaminazione nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee conformi ai limiti di riferimento della Tabella 1 – Colonna A. Idonei a destinazioni verde pubblico e residenziale - In corso -

PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 34)

PDS – PIANO DEI SERVIZI

- **SERVIZI DI PROGETTO E SERVIZI ESISTENTI OGGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE**

- L'immobile ricade parzialmente nella tipologia di servizio "Servizi multifunzionali - MULTI"

- Scheda n. SP_0015 - Servizi di progetto nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione

PDS00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (Artt: 4,5,6)

PDS03 - Catalogo dei Servizi (esistenti e di progetto) (Artt: SP_0015)

PDS00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (Art.16)

- **PDR - RETICOLO IDROGRAFICO**

- L'immobile è interessato dalla presenza del Reticolo idrografico

PDS00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (Art.16)

STUDIO GEOLOGICO

- - **CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA**

- L'immobile ricade parzialmente in Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclassi 3sg+dt+bsf -

SG0 - B - Norme geologiche di Piano (Artt: Classe3,1.2)

- L'immobile ricade parzialmente in Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni - Sottoclasse 4man -

SG0 - B - Norme geologiche di Piano (Artt: Classe4,1.2)

- - **STUDIO PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE**

- L'immobile ricade nello Scenario di amplificazione litologica e geometrica: Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e /o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi

DOCUMENTO DI POLIZIA IDRAULICA

- - **DOCUMENTO DI POLIZIA IDRAULICA**. Fasce di rispetto del reticolo idrografico

- L'immobile ricade parzialmente in fascia di rispetto del reticolo idrico consortile -

- L'immobile ricade parzialmente in fascia di rispetto del reticolo idrico minore -



DPI0b - Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Polizia Idraulica (Artt: 5)

Comune: A794 Foglio 24

Mappale 943

DDP – DOCUMENTO DI PIANO

- - POLARITÀ STRATEGICHE DELLA RIGENERAZIONE

- L'immobile ricade all'interno della Polarità Strategica della Rigenerazione (PSR) ed è normato dalla scheda di indirizzo: PSR02 - EX REGGIANI -

DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt: 21,22, SCHEDA PSR02)

- - AMBITI PER LA PROMOZIONE DEGLI INTERVENTI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

- L'immobile ricade all'interno degli ambiti per la promozione degli interventi della rigenerazione urbana

DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt: 3))

PDR - PIANO DELLE REGOLE

- - ASSETTO URBANISTICO

- L'immobile ricade all'interno della Polarità Strategiche della Rigenerazione (Disciplina del Documento di Piano) - Denominato PSR02

DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt: 13, 14, 15)

- - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

- L'immobile ricade all'interno del Tessuto Urbano Consolidato -

VINCOLI AEROPORTUALI: LIMITI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA

- - VINCOLO AEROPORTUALE. Art. 707 del codice della navigazione aerea (D.Lgs. n. 96/2005 e D.Lgs. n. 151/2006 attuato dal "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti")

- L'immobile è interessato da limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea – Relazione tecnica Fase I – Capitolo 5 (Pubblicato sul BURL n. 47 del 20/11/2013) - Superficie conica, altezza massima compresa tra 280 mt. e 300 mt. s.l.m. -

PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 36))

INDIVIDUAZIONE SITI CONTAMINATI E AMBITI OGGETTO DI INTERVENTO DI BONIFICA

- - INDIVIDUAZIONE SITI CONTAMINATI E AMBITI OGGETTO DI INTERVENTO DI BONIFICA (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.). Tipologia di bonifica e Stato della bonifica

- L'immobile ricade in un sito bonificato con Concentrazione Soglia di Contaminazione nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee conformi ai limiti di riferimento della Tabella 1 – Colonna A. Idonei a destinazioni verde pubblico e residenziale - In corso -

PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 34)

PDS – PIANO DEI SERVIZI

- SERVIZI DI PROGETTO E SERVIZI ESISTENTI OGGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE

- L'immobile ricade parzialmente nella tipologia di servizio "Servizi multifunzionali - MULTI"



- Scheda n. SP_0015 - Servizi di progetto nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione

PDS00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (Artt: 4,5,6)

PDS03 - Catalogo dei Servizi (esistenti e di progetto) (Artt: SP_0015)

PDS00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (Art.16)

STUDIO GEOLOGICO

- - CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- L'immobile ricade in Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclassi 3sg+dt+bsf -

SG0 - B - Norme geologiche di Piano (Artt: Classe3,1.2)

- - STUDIO PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

- L'immobile ricade nello Scenario di amplificazione litologica e geometrica: Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e /o fluvioglaciali granulari e/o coesivi -

Comune: A794 Foglio 24

Mappale 3350

DDP – DOCUMENTO DI PIANO

- - POLARITÀ STRATEGICHE DELLA RIGENERAZIONE

- L'immobile ricade parzialmente all'interno della Polarità Strategica della Rigenerazione (PSR) ed è normato dalla scheda di indirizzo: PSR02 - EX REGGIANI -

DDP00 - Direttiva per l'attuazione del Documento di Piano (Artt: 21,22, SCHEDA PSR02)

- - AMBITI PER LA PROMOZIONE DEGLI INTERVENTI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

- L'immobile ricade parzialmente all'interno degli ambiti per la promozione degli interventi della rigenerazione urbana

DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt: 3)

PDR - PIANO DELLE REGOLE

- - ASSETTO URBANISTICO

- L'immobile ricade parzialmente all'interno della Polarità Strategiche della Rigenerazione (Disciplina del Documento di Piano) - Denominato PSR02

DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt: 13,14,15)

- L'immobile ricade parzialmente all'interno della Viabilità esistente (Disciplina del Piano dei Servizi) -

PDS00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (Artt: 4,13)

- - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

- L'immobile ricade all'interno del Tessuto Urbano Consolidato

VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI SALVAGUARDIA DELLA MOBILITÀ



- - **VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI SALVAGUARDIA DELLA MOBILITÀ**. Fascia di rispetto stradale (artt. 26-27-28 del Reg. CdS)

- L'immobile ricade parzialmente all'interno della fascia di rispetto stradale -

PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 25)

VINCOLI AEROPORTUALI: LIMITI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA

- - **VINCOLO AEROPORTUALE**. Art. 707 del codice della navigazione aerea (D.Lgs. n. 96/2005 e D.Lgs. n. 151/2006 attuato dal "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti")

- L'immobile è interessato da limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea – Relazione tecnica Fase I – Capitolo 5 (Pubblicato sul BURL n. 47 del 20/11/2013) - Superficie conica, altezza massima compresa tra 280 mt. e 300 mt. s.l.m. -

PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 36)

FASCE DI ATTENZIONE DELLE RETI DI SOTTOSUOLO

- L'immobile ricade parzialmente all'interno della fascia di attenzione linea gas ad alta pressione -

INDIVIDUAZIONE SITI CONTAMINATI E AMBITI OGGETTO DI INTERVENTO DI BONIFICA

- **32 - INDIVIDUAZIONE SITI CONTAMINATI E AMBITI OGGETTO DI INTERVENTO DI BONIFICA** (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.). Tipologia di bonifica e Stato della bonifica

- L'immobile ricade in un sito bonificato con Concentrazione Soglia di Contaminazione nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee conformi ai limiti di riferimento della Tabella 1 – Colonna A. idonei a destinazioni verde pubblico e residenziale - In corso -

PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 34)

PDS – PIANO DEI SERVIZI

- **SERVIZI DI PROGETTO E SERVIZI ESISTENTI OGGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE**

- L'immobile ricade parzialmente nella tipologia di servizio "Servizi multifunzionali - MULTI"

- - Scheda n. SP_0015 - Servizi di progetto nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione

PDS00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (Artt: 4,5,6)

PDS03 - Catalogo dei Servizi (esistenti e di progetto) (Artt: SP_0015)

PDS00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (Art.16)

STUDIO GEOLOGICO

- - **CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA**

- L'immobile ricade in Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclassi 3sg+dt+bsf -

SG0 - B - Norme geologiche di Piano (Artt: Classe3,1.2)

- - **STUDIO PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE**

- L'immobile ricade nello Scenario di amplificazione litologica e geometrica: Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e /o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi -



Comune: A794 Foglio 24

Mappale 3351

DDP – DOCUMENTO DI PIANO

- - POLARITÀ STRATEGICHE DELLA RIGENERAZIONE

- L'immobile ricade parzialmente all'interno della Polarità Strategica della Rigenerazione (PSR) ed è normato dalla scheda di indirizzo: PSR02 - EX REGGIANI -

DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt: 21,22, SCHEDA PSR02)

- - AMBITI PER LA PROMOZIONE DEGLI INTERVENTI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

- L'immobile ricade parzialmente all'interno degli ambiti per la promozione degli interventi della rigenerazione urbana

DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt: 3)

PDR - PIANO DELLE REGOLE

- - ASSETTO URBANISTICO

- L'immobile ricade parzialmente all'interno della Polarità Strategiche della Rigenerazione (Disciplina del Documento di Piano) - Denominato PSR02 -

DDP00 - Direttive per l'attuazione del Documento di Piano (Artt: 13,14,15)

- L'immobile ricade parzialmente all'interno del Sedime del trasporto pubblico su ferro (Disciplina del Piano dei Servizi) -

- - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

- L'immobile ricade all'interno del Tessuto Urbano Consolidato -

VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI SALVAGUARDIA DELLA MOBILITÀ

- - VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI SALVAGUARDIA DELLA MOBILITÀ. Fasce di rispetto e corridoi infrastrutturali su ferro (artt. 49-51 D.P.R. n.753/1980 e s.m.i. e art. 102-bis L.R. 12/2005)

- L'immobile ricade parzialmente all'interno di fascia di rispetto ferro-tranviario -

PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 26)

VINCOLI AEROPORTUALI: LIMITI ALL'EDIFICATO IN ALTEZZA

- - VINCOLO AEROPORTUALE. Art. 707 del codice della navigazione aerea (D.Lgs. n. 96/2005 e D.Lgs. n. 151/2006 attuato dal "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti")

- L'immobile è interessato da limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea – Relazione tecnica Fase I – Capitolo 5 (Pubblicato sul BURL n. 47 del 20/11/2013) - Superficie conica, altezza massima compresa tra 280 mt. e 300 mt. s.l.m.

PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 36)

INDIVIDUAZIONE SITI CONTAMINATI E AMBITI OGGETTO DI INTERVENTO DI BONIFICA



- - **INDIVIDUAZIONE SITI CONTAMINATI E AMBITI OGGETTO DI INTERVENTO DI BONIFICA (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.). Tipologia di bonifica e Stato della bonifica**
 - L'immobile ricade in un sito bonificato con Concentrazione Soglia di Contaminazione nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee conformi ai limiti di riferimento della Tabella 1 – Colonna A. Idonei a destinazioni verde pubblico e residenziale - In corso -
- PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 34)*

PDS – PIANO DEI SERVIZI

- **SERVIZI DI PROGETTO E SERVIZI ESISTENTI OGGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE**
 - L'immobile ricade parzialmente nella tipologia di servizio "Servizi multifunzionali - MULTI"
 - Scheda n. SP_0015 - Servizi di progetto nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione
- PDS00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (Artt: 4,5,6)*
- PDS03 - Catalogo dei Servizi (esistenti e di progetto) (Artt: SP_0015)*
- PDS00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (Art.16)*

STUDIO GEOLOGICO

- **01 - CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA**
 - L'immobile ricade parzialmente in Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclassi 3sg+dt+bsf -

SG0 - B - Norme geologiche di Piano (Artt: Classe3,1.2)

 - L'immobile ricade parzialmente in Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni - Sottoclasse 4man -
- SG0 - B - Norme geologiche di Piano (Artt: Classe4,1.2)*
- **- STUDIO PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE**
 - L'immobile ricade nello Scenario di amplificazione litologica e geometrica: Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e /o fluvioglaciali granulari e/o coesivi

DOCUMENTO DI POLIZIA IDRAULICA

- **- DOCUMENTO DI POLIZIA IDRAULICA. Fasce di rispetto del reticolo idrografico**
 - L'immobile ricade parzialmente in fascia di rispetto del reticolo idrico minore
- DPI0b - Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Polizia Idraulica (Artt: 5)*

Si allega estratto mappa catastale ed estratti delle tavole PDR04 e PDS02 del PGT vigente.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Teresa Losasso**

FUNZIONARIO DELEGATO*
Alessandra Salvi**



**Delega di funzioni dirigenziali (art. 17 del D. Lgs. 165/2001 e s.m.i.) - Determinazione dirigenziale n. 53 del 17/01/2023, prorogata con P.G. n. 457275 del 05/12/2024.*

***Il presente documento informatico è stato firmato digitalmente ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Bergamo, in conformità alle disposizioni del codice dell'amministrazione digitale, approvato con decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82.*

Gli elaborati del PGT vigente sono consultabili sul sito internet del Comune di Bergamo al seguente indirizzo: <https://www.comune.bergamo.it/pianificazione/piano-di-governo-del-territorio-pgt-vigente>

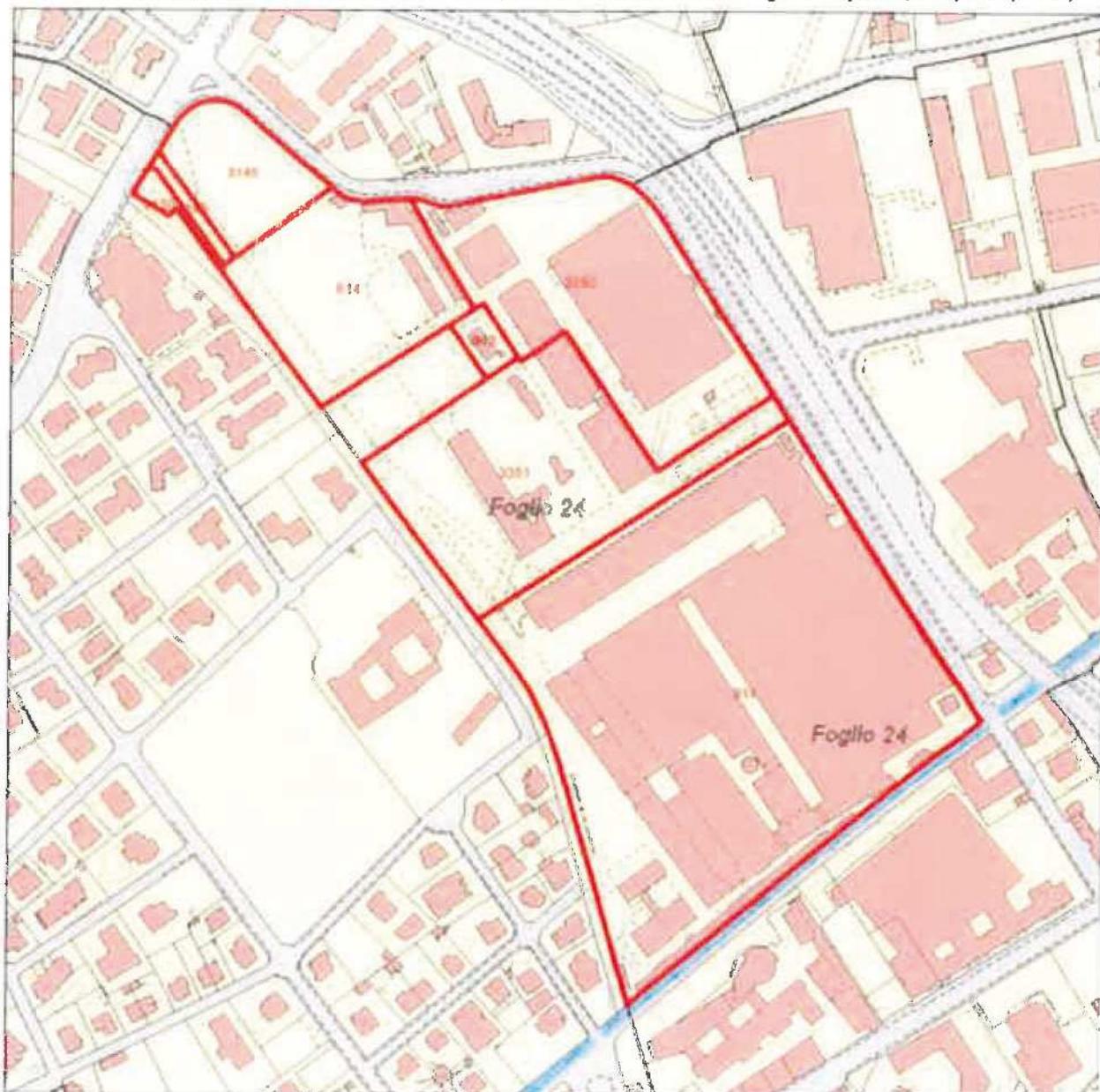
Parte degli elaborati del PGT vigente sono altresì consultabili presso il "Visualizzatore cartografico del Geoportale" del Comune di Bergamo all'indirizzo: <https://territorio.comune.bergamo.it/gfmaplet/>

Il Registro dei Diritti Edificatori è consultabile sul sito internet del Comune di Bergamo al seguente indirizzo: <https://www.comune.bergamo.it/pianificazione/registro-dei-diritti-edificatori>

Per verificare la presenza di un impianto di telecomunicazione, si fa riferimento alla cartografia sovraordinata (CAtaSto Informatizzato Impianti di Telecomunicazione e Radiotelevisione - CASTEL), consultabile al seguente indirizzo: <http://castel.arpalombardia.it/castel/viewer.aspx?sid=b0tlbmlCNzN5MHpXN05QdEIQLzkveExKRUw5bExTS1h2bTdkSVp0TXZMNvVqaEZzZXU2MWN6TTluN1NzMVhWfD3RDZMNHZBYlGdzJScWxGT2t0Mmd0ckExamk3NUhs>

ALLEGATI

Estratto mappa catastale Comune: A794 Fg. 23 Map. 3148, 3149, 3150, 614 - Fg. 24 Map. 911, 943, 3350, 3351,



Tassa Conc. Governativa

Boll. N. _____

del _____ di L. _____

N. di prot. 1862/68 Gen.

N. di prot. 1817/94 Rep. V/Ig.

N° 5007



COMUNE DI BERGAMO
UFFICIO IGIENE E SANITÀ

IL SINDACO

Vista la domanda di nuova costruzione di fabbricato
uso industriale in Via Bazzirra 8
mappale n. 614) Lic. Edil. n. 836/62
di proprietà Reggiani s.p.a.

Visto il referto dell'ispezione eseguita dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ingegnere
Comunale a mente dell'art. 221 del T. U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934
n. 1265 e dell'art. 148 del Regolamento Locale d'Igiene:

concede

abitabilità di n. 60 locali per ufficio e n. 28 annessi
di proprietà Reggiani s.p.a.

cominciando dal giorno 10 giugno 1955

Bergamo, 23/9/1955

IL SINDACO

[Signature]



L'Ufficiale Sanitario

[Signature]

B. - La presente concessione deve conservarsi per essere ostensibile agli Agenti
Municipali

Tassa Conc. Governativa

Boll. N.

del di L.

N. di prot. 18842 Gen.

N. di prot. 181496 Rep. V/Ig.

N^o 5008



COMUNE DI BERGAMO
UFFICIO IGIENE E SANITÀ

IL SINDACO

Vista la domanda di nuova costruzione di fabbrica
uso industriale in Via Bassizza 8
(mappale n. 578-322) Lic. Edil. n. 12230
di proprietà Rezziani s.p.a.

Visto il referto dell'Ispezione eseguita dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ingegnere
Comunale a mente dell'art. 221 del T U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934
n. 1265 e dell'art. 148 del Regolamento Locale d'Igiene:

concede

l'abitabilità di n. 10 locali per ufficio, n. 4 laboratori
e n. 48 annessi di proprietà Rezziani s.p.a.

cominciando dal giorno 10 giugno 1935

Bergamo, 23/9/35

IL SINDACO

L'Ufficiale Sanitario

N. B. - La presente concessione deve conservarsi per essere ostensibile agli Agenti
Municipali.

Tassa Conc. Governativa

Boll. N.

del di L.

N° 5009



N. di prot. 18840/68 Gen.

N. di prot. 1815/92 Rep. V/Ig.

COMUNE DI BERGAMO
UFFICIO IGIENE E SANITÀ

IL SINDACO

Vista la domanda di nuova costruzione di fabbricato
uso industriale in Via Bassizza 8

(mappale n. 58

) Lic. Edil. n. 3852/66

di proprietà

Reggiani s.p.a.

Visto il referto dell'Ispezione eseguita dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ingegnere
Comunale a mente dell'art. 221 del T. U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934
n. 1265 e dell'art. 148 del Regolamento Locale d'Igiene:

concede

abitabilità di n. 18 locali per ufficio, un capannone
e n. 39 annessi di proprietà Reggiani s.p.a.

cominciando dal giorno 10 giugno 1968

Bergamo, 23/9/68

IL SINDACO

[Signature]

L'Ufficiale Sanitario

[Signature]

B. - La presente concessione deve conservarsi per essere ostensibile agli Agenti
Municipali.

Massa Conc. Governativa

Ill. N.

di L.

N° 5010



N. di prot. 18841/68 Gen.

N. di prot. 1818/95 Rep. V/Ig.

COMUNE DI BERGAMO
UFFICIO IGIENE E SANITÀ

IL SINDACO

ista la domanda di nuova costruzione di fabbricato
o industriale in Via Barsizza 8
appale n. 57-9) Lic. Edil. n. 3928/66
proprietà Reggiani s.p.a.

sto il referto dell'Ispezione eseguita dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ingegnere
omunale a mente dell'art. 221 del T. U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934
1265 e dell'art. 148 del Regolamento Locale d'Igiene:

concede

abitabilità dei n. 4 locali per spogliatoi, un negozio
per uso spaccio alimentare, un magazzino
e n. 22 annessi di proprietà Reggiani s.p.a.

inciando dal giorno 10 giugno 1958

Bergamo, 23/9/1955

IL SINDACO

[Signature]

L'Ufficiale Sanitario

[Signature]

B. - La presente concessione deve conservarsi per essere ostensibile agli Agenti
Municipali.

CONDIZIONI:

N^o 491



N. di { Prot. Gen.
 Uff. di Igiene 1254

MUNICIPIO DI BERGAMO

UFFICIO D'IGIENE E SANITA'

PODESTÀ

Vista la domanda di Aspirante maiale della stalla usativa in Via Roba di proprietà della Soc An (mappale n.)

Almofattura Prognou

Vista la relazione di vista eseguita dall'Ufficiale Sanitario a mente dell'art. 221 del Testo Unico della Legge Sanitaria 27 luglio 1934, n. 1265

CONCEDE

l'abitabilità di una al stallamento di 5 stalle e 3 buonari siti al II pian

cominciando dal giorno 25 stole 948 e alle condizioni qui retro segnate.

Bergamo, 26 otto lu 948

Podestà

Almofattura

Al Sig.
 La presente concessione deve essere ostentabile agli agenti Municipali.

Don. Costa di Riforma

CONDIZIONI:

Nº 853



N. de { Prot. Gen. Uff. d'Igiene 1165

MUNICIPIO DI BERGAMO

UFFICIO D'IGIENE E SANITA'

IL PODESTÀ

X

Visita la domanda di completamento di un patente di proprietà del Dr. S. Spaurig (mappale n. 100)

visita la relazione di visita eseguita dall'Ufficiale Sanitario a mente dell'art. 221 del Testo Unico della Legge Sanitaria 27 luglio 1934, n. 1265

CONCEDE

in via San Felice n. 100 comune Bergamo provincia Bergamo cap. 100 area 115 cont. 295 val. 43 il capo Uff. 100

IL PODESTÀ

Spaurig

Al Sig.

F. S. Spaurig

NB - La presente concessione deve conservarsi per essere ostensibile agli agenti Municipali.

Stampa: MUNICIPIO DI BERGAMO. Uff. d'Igiene e Sanità. Data: 26-9-1935. Destinatario: Dr. S. Spaurig. Contiene un timbro circolare e dati amministrativi.

Area: 100. Valore: 43. Cont. 295. Il capo Uff. 100. 115. 10115.

CONDIZIONI:

Il Podestà ha autorizzato alle ...

N^o 852



N. di { *Procl. Gen.* *Uff. d'Igiene 1059*

MUNICIPIO DI BERGAMO

UFFICIO D'IGIENE E SANITA'

IL PODESTA

X

Vista la domanda di *ampliamento di un pollaio*

in Via *Giuliana* (mappale n. *1150*)

di proprietà del *P. Q. Spasifattino*

Vista la relazione di visita eseguita dall'Ufficiale Sanitario a mente

dell'art. 221 del Testo Unico della Legge Sanitaria 27 luglio 1934, n. 1265

CONCEDE

l'abitabilità del *sudetto pollaio*

compreso di n. 3 esemplari e

di 2 annessi

cominciando dal giorno

e alle condizioni qui retro segnate.

Bergamo,

IL PODESTA

[Signature]

NB. - La presente concessione deve conservarsi per essere ostensibile agli agenti Municipali.

Al Sig.

P. Q. Spasifattino

Con ricevuta di ritorno.