

Regione Lombardia



Comune di Costa di Mezzate

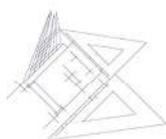


Provincia di Bergamo

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

<b>Committente:</b>	COMUNE DI COSTA DI MEZZATE
<b>Oggetto della stima:</b>	Aree site in Costa di Mezzate (BG)
<b>Scopo della stima:</b>	Determinazione del più probabile valore di mercato
<b>Data della Valutazione:</b>	01 maggio 2023 (data di riferimento valori)
<b>Valutatore Incaricato:</b>	Geometra <b>Diego Donghi</b> – Cologne (BS) Geometra <b>Stefano Gozzoli</b> – Brescia



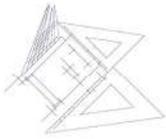


---

Sommario

---

o Premessa .....	3
o Definizione dell'incarico.....	4
o Identificazione catastale dei beni.....	6
o Descrizione dei cespiti .....	7
o Titolarita' .....	8
o Legittimita' urbanistica.....	9
o Legittimita' edilizia .....	9
o Analisi del mercato immobiliare .....	10
o Criterio di valutazione – metodo di stima .....	14
o Analisi estimativa.....	15
o Limiti ed assunzioni.....	16
o Dichiarazione di rispondenza .....	16
o Limitazione di responsabilita' .....	17



---

## PREMESSA

---

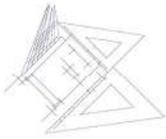
La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standards Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standards di valutazione internazionali e nazionali.



---

## **DEFINIZIONE DELL'INCARICO**

---

### **MANDATO:**

In data **26.04.2023** con determinazione dirigenziale n. 43, l'Amministrazione Comunale ha affidato l'incarico per la valutazione immobiliare di un'area ricompresa nel patrimonio comunale, destinata a parcheggio e a verde sita in Costa di Mezzate in via A. Locatelli.

### **SCOPO DELLA STIMA:**

La presente relazione ha per scopo la determinazione del "più probabile valore di mercato" delle aree più avanti meglio identificati.

Secondo gli EVS, ovvero gli standards di valutazione europei, la definizione di Valore di Mercato è la seguente: *«L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione»*

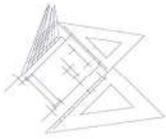
### **LIMITI DEL MANDATO:**

Il Committente ha esonerato il Valutatore da ogni tipo di indagine specifica circa le condizioni del sottosuolo (eventuale presenza di sostanze e/o materiali nocivi o comunque inquinanti), pertanto la valutazione è stata redatta in ipotesi di beni assoggettabili ad interventi di trasformazione edilizia, senza obbligo di preventivi interventi di bonifica, messa in sicurezza e/o recupero ambientale.

### **VALUTATORE IMMOBILIARE:**

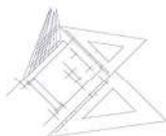
L'incarico viene espletato congiuntamente dai seguenti professionisti:

- **Geometra DIEGO DONGHI**, avente codice fiscale DNGDGI75R07C618P, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4484, iscritto al registro dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 293, **Valutatore Immobiliare Esperto** ai sensi della norma Uni 11558:2014, domiciliato presso lo **Studio Tecnico Geom. Donghi e Geom. Bellini**, con sede in Cologne (BS), Via Roma n. 11, tel. 030/7157126 - fax 030/7059917 - indirizzo pec [diego.donghi@geopec.it](mailto:diego.donghi@geopec.it) - Codice Fiscale e Partita IVA 02293530982.
- **Geometra STEFANO GOZZOLI**, avente codice fiscale GZZSFN85T12B157S iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 6145 con studio in Brescia), via A. Diaz n. 9, tel. 030/9305603 - indirizzo pec [stefano.gozzoli@geopec.it](mailto:stefano.gozzoli@geopec.it) - Codice Fiscale GZZSFN85T12B157S e Partita IVA 03387040987



**FASI DELL'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO:**

- Accettazione dell'incarico: **26/04/2023**
- Sopralluogo: **04/05/2023**
- Acquisizione della documentazione: **04/05/2023**
- Nel periodo compreso tra il **04/05/2023** e **29/05/2023** sono stati eseguiti gli accertamenti economici-estimativi riguardanti il mercato immobiliare.
- Stesura del rapporto: **29/06/2023**
- Data di riferimento della valutazione: **01/05/2023**



---

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

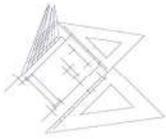
---

Gli immobili attualmente identificati nel Catasto Terreni - Fabbricati del Comune di **COSTA DI MEZZATE** come segue:

N.	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	4	1658			Area Urbana		1.714 m <sup>2</sup>	-- €	-- €

I beni sopra identificati risultano così intestati:

- COMUNE DI COSTA DI MEZZATE (95001660166); proprietà 1/1



---

## DESCRIZIONE DEI CESPITI

---

L'oggetto del presente rapporto di valutazione è costituito da un lotto di area di uso pubblico interposta tra la zona residenziale (lato est) e l'azienda Molino Nicoli (lato ovest).

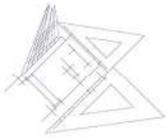
L'area è destinata per una superficie di **815** m<sup>2</sup> (dato desunto dal Piano dei Servizi) a parcheggio e si sviluppa a nord della pubblica via Locatelli, su sedime rettangolare e il piano risulta impostato ad una quota maggiore rispetto alla strada.

La rimanente porzione è destinata a verde e aiuole, la cui maggior consistenza è posta tra il torrente e il parcheggio, accessibile sempre dalla via Locatelli.



MODALITA DI ACCESSO – direttamente dalla pubblica via Locatelli;

CONFINI - da nord ed in senso orario: particella 788; particella 1814; Via Locatelli; roggia Borgogna.



#### **TITOLARITA'**

---

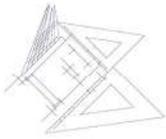
L'area è pervenuta all'Amministrazione Comunale in forza di atto di cessione di diritti a titolo gratuito nell'ambito del piano di lottizzazione.

SERVITU': Dalla documentazione tecnica trasmessa, non si rileva l'esistenza di servitù a favore e contro la proprietà oggetto del presente rdv.

VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE: nessuno, trattasi di aree non costituenti condominio ai sensi di legge.

VINCOLI DI ALTRA NATURA: nessuno.

STATO DI POSSESSO: l'area in oggetto risulta destinata parte a parcheggio pubblico e in parte a verde pubblico.



## INQUADRAMENTO URBANISTICO

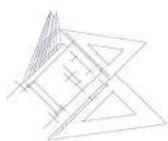
Il Comune di Costa di Mezzate è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) la cui Variante 1 è stata approvata con deliberazione del C.C. n. 7 del 8/04/2019 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 30 il 24/07/2019

L'azonamento dello strumento urbanistico comunale individua le proprietà oggetto del presente rdv come segue:

	<p>Ambiti soggetti alla disciplina del piano dei servizi</p> <p>“PARCHEGGI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA” parte esistenti e parte in progetto.</p>
--	--

## SITUAZIONE EDILIZIA

Le opere di urbanizzazione presenti sono state eseguite nell'ambito dei piani di lottizzazione di riferimento.



---

## **ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

---

### **ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

La Provincia di Bergamo comprende circa 1.100.000 abitanti, con capoluogo Bergamo. Situata al centro della Lombardia, si estende su una superficie di quasi 3 milioni di km<sup>2</sup> e rappresenta l'ottava provincia d'Italia per popolazione.

È situata nella parte centro-orientale della Lombardia. I confini della provincia sono costituiti, a Nord ad Est e ad Ovest, essenzialmente da spartiacque o da specchi lacustri, mentre il solo confine meridionale è convenzionale.

La parte settentrionale della Provincia è essenzialmente montuosa ed occupa oltre il 60% del territorio. La parte meridionale della Provincia è compresa nella Pianura Padana ed occupa una superficie del 24%, separata dalla zona montuosa da una fascia collinare intermedia.

Le maggiori città della Provincia sono Bergamo, il capoluogo, Treviglio, Seriate, Dalmine.

Il Comune di Costa di Mezzate, che conta poco più di 3.200 abitanti, si posiziona circa a 10 km a Sudest del Capoluogo, ricadendo nella prima parte delle colline bergamasche. Ha un'economia tendenzialmente agricola, favorita dalla presenza di numerosi canali irrigui.

Nella zona Nord del Comune troviamo gli insediamenti residenziali, mentre nella zona pianeggiante a Sud, prossima alla fascia autostradale, troviamo gli agglomerati industriali.

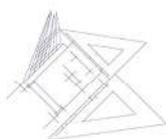
Come gran parte d'Italia, anche la Provincia Bergamasca sta faticosamente cercando di avviare una ripresa nel settore immobiliare, che ha subito effetti rilevanti dagli eventi pandemici iniziati nel 2020. A differenza di quanto avviene nel Capoluogo, la Provincia non riesce ancora ad eliminare tutte le scorie lasciate da una fase recessiva che, anche prima del 2020, aveva pesantemente influenzato il mercato.

Nel terzo semestre del 2021, in Provincia, il settore immobiliare ha ancora segnato il passo, ma nel semestre conclusivo dell'anno sono finalmente apparsi segnali incoraggianti.

"In Provincia i prezzi crescono nei centri principali, dove si registra un risveglio della domanda, mantenendosi stabili nei Comuni più piccoli. Stabili le quotazioni del segmento del nuovo e dell'offerta di qualità. Tiene la domanda a scopo abitativo, alimentata dalle richieste di prima casa e di sostituzione. In generale l'atteggiamento delle famiglie non è più attendista ma desideroso del cambio casa. Torna, dopo anni di stasi, la domanda a scopo di investimento per effetto della pandemia e dei bonus" (fonte: *Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia*).

Proseguendo il discorso relativo all'intera Provincia, si nota come gli indicatori positivi si limitino al segmento residenziale, anche se la componente turistica appare ancora debole.

Molto meno brillante il mercato per quanto riguarda le destinazioni non residenziali.



Ci si trova quindi di fronte ad un mercato a due velocità, con locazioni e compravendite concentrate su immobili più recenti, che vedono anche moderato incremento di prezzi e canoni, mentre i capannoni datati e non a norma restano a lungo invenduti o sfitti.

La situazione di Costa di Mezzate non è migliore di quanto descritto per la Provincia in generale, anzi, complessivamente il Comune presenta un mercato immobiliare non residenziale meno attivo rispetto alla media provinciale.

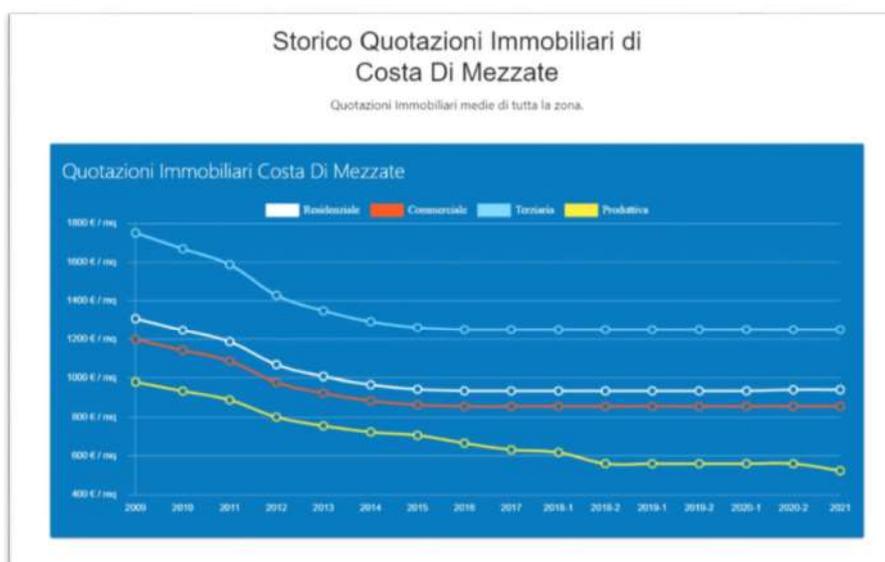
Il valore degli immobili industriali dipende anche dalla facilità di accesso alla rete autostradale. Nel caso di Costa di Mezzate, la posizione è molto vicina all'autostrada Torino – Venezia, poco più di un km in linea d'aria, ma i caselli d'accesso più vicini si trovano a Seriate o a Grumello del Monte, in entrambi i casi distanti circa 7 km, da percorrere lungo la SP 91, direttrice che collega sia con Bergamo che con il vicino lago d'Iseo.

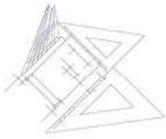
In ogni caso il Comune è ben collegato al territorio grazie alle infrastrutture viarie presenti, che contribuiscono ad inserirla ben addentro al contesto sia provinciale che lombardo più in generale.

L'intero territorio è un'area che ha dovuto confrontarsi con la crisi del sistema economico industriale, riuscendo negli anni a superare solo parzialmente la crisi attraendo solo talvolta funzioni pregiate, generalmente in sostituzione di comparti industriali dismessi. Tutto ciò si inserisce in un mercato che offre una situazione stazionaria, con domanda ed offerta complessivamente modeste.

Dal punto di vista immobiliare anche nell'ultimo periodo si riscontra interesse modesto, con che denotano come non vi sia ancora una reale ripresa.

La situazione di moderata attività del mercato per tutte le tipologie immobiliari, è riscontrabile nel grafico seguente, fonte Requot, che analizza e compara le varie tipologie: residenziale, commerciale, terziaria, produttiva.





Si tratta di un mercato immobiliare scarsamente attivo, con stagnazione dei valori immobiliari, indice di modesta quantità di transazioni avvenute e significativa della scarsa vivacità del mercato immobiliare di Costa di Mezzate per ogni settore.

Ciò che appare evidente è la sostanziale stagnazione negli scambi degli immobili di qualsiasi destinazione, con la destinazione produttiva che, anzi, presenta un succedersi nella decrescita dei valori.

Infatti in Costa di Mezzate il mercato degli immobili produttivi assume andamento negativo, dovuto alla scarsa vivacità del mercato, che presenta scambi davvero modesti. Da indagini eseguite dai sottoscritti su dati Agenzia delle Entrate, negli ultimi 4 anni nel Comune sono stati riscontrati solamente 7 compravendite di immobili industriali, 3 nel 2019, 1 nel 2020, 1 nel 2021 e 2 nel 2022, dati insufficienti per una stima del valore basata sulle compravendite.

Nel corso dell'indagine eseguita non è quindi stato possibile acquisire atti di compravendita di immobili produttivi recenti, proprio per carenza di offerta e richiesta.

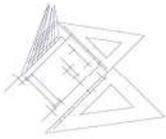
Il valore di un immobile industriale può comunque essere stimato in base alla redditività che lo stesso produce, di conseguenza l'approccio estimativo della capitalizzazione dei redditi appare in questo caso il più indicato.

A differenza del prodotto residenziale, la realtà degli immobili industriali è un fenomeno ormai sovracomunale, perché l'efficacia dipende più dalla rete infrastrutturale che dalle dimensioni o dalle caratteristiche del territorio comunale. Si assiste quindi ad una modesta differenziazione dei valori fra strutture poste in comuni diversi, perché le attese dei conduttori sono le medesime per strutture fra loro simili. Ne discende che anche i canoni di locazione non si discostano tra comuni della stessa zona.

È stata quindi eseguita attenta ricerca per individuare il possibile canone di locazione di immobili industriali, pur considerando il fatto che non sono stati riscontrate unità industriali offerte in locazione nel Comune di Cista di Mezzate. La ricerca è stata quindi estesa ai comuni limitrofi, acquisendo offerte di locazione con canoni che sono stati opportunamente scontati del 10%, onde simulare un ordinario processo di contrattazione.

Tali dati sono stati sufficienti per eseguire una comparazione del tipo Market Comparison Approach applicata ai canoni. Questi ultimi sono stati successivamente elaborati mediante un procedimento di capitalizzazione diretta, consentendo di determinare il più probabile valore di un immobile di tipo produttivo di nuova costruzione.

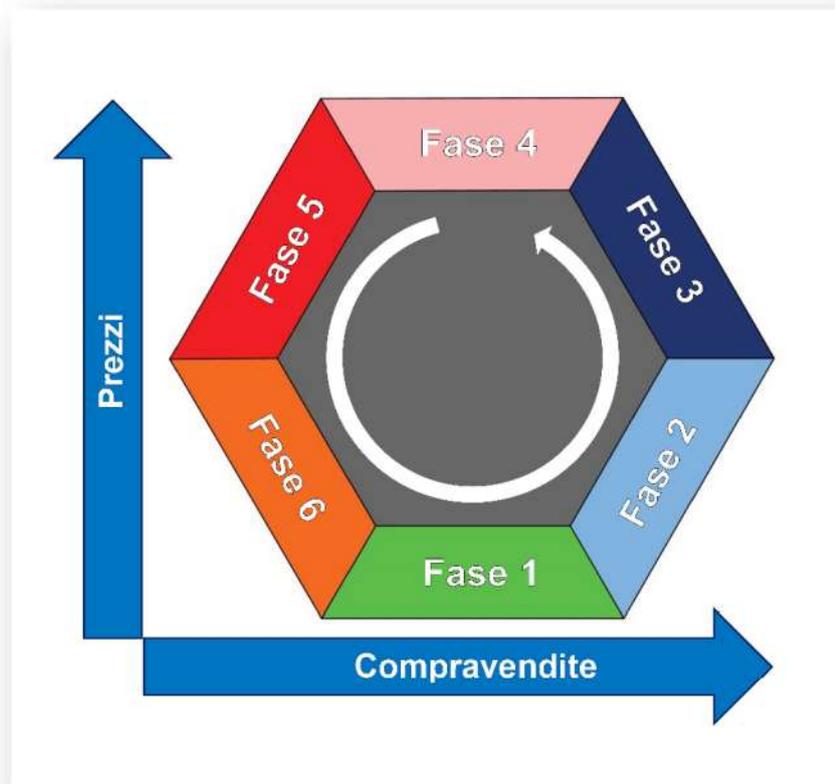
Quanto sopra viene esposto in dettaglio nelle tabelle di valutazione allegate alla presente relazione.

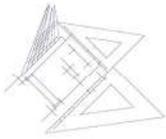


### **INDIVIDUAZIONE DELLA FASE DI MERCATO**

L'andamento del mercato è rappresentato anche con il cosiddetto CICLO DEL NIDO D'APE. Si tratta di un grafico che raffigura un andamento esagonale, tramite il quale vengono evidenziate le varie fasi del mercato immobiliare.

In base a quanto esposto nei paragrafi precedenti, l'attuale fase di mercato del settore produttivo, l'indicatore ricade tra la fase 6 e la fase 1, ovvero sostanziale instabilità o stagnazione.





---

## CRITERIO DI VALUTAZIONE – METODO DI STIMA

---

Il più probabile valore di mercato di una bene, in generale, può essere determinato con il metodo del confronto del mercato (comparativo).

Tuttavia i cespiti in questione si configurano quali beni atipici, trattandosi infatti di aree destinati a servizi pubblici. La destinazione attuale non consente quindi la corretta applicazione del metodo del confronto.

Nel caso di specie la stima deve essere ricondotta alle norme che regolano la c.d. "monetizzazione" delle aree a standard.

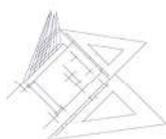
I criteri dettati dalla disposizione di riferimento sono due, uno principale e uno di verifica:

- 1) la somma dev'essere commisurata all'utilità economica conseguita dal proponente per effetto della mancata cessione;
- 2) la somma comunque non dev'essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute.

La seconda condizione, si configura come norma di chiusura (questo il significato della parola "comunque"), e di fatto indica il presupposto in base al quale deve essere determinato il valore minimo, sufficiente a rendere la monetizzazione un efficace sostituto della cessione gratuita delle aree a standard.

Il valore venale delle aree da monetizzare assunto ai fini della presente valutazione è pari al valore medio assunto dall'A.C. ai fini Imu, avuto riguardo per le aree a destinazione produttiva, poiché i beni a cui saranno asservite le aree oggetto di stima hanno medesima destinazione. Va inoltre precisato che al valore di monetizzazione ottenuto, sarà necessario aggiungere il valore delle opere ivi realizzate, con ogni probabilità all'epoca di realizzazione oggetto di scomputo a favore dei lottizzanti e comunque onere che si ritiene necessario che l'A.c. debba sostenere ai fini dell'eventuale reintegro del fabbisogno di superfici destinate a servizi.

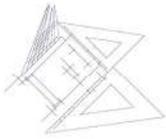
Il valore dell'urbanizzazione presente in loco viene stimata secondo l'allegato computo metrico estimativo, ipotizzato per parcheggio a raso equivalente (1.000,00 m<sup>2</sup>) al quale è stata applicata la vetustà apparente, trattandosi di opere di non recente realizzazione.



## ANALISI ESTIMATIVA

Di seguito si riporta la analisi estimativa che ha permesso ai Valutatori di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Foglio 4 Particella 1658 - via Locatelli		U.m.	Dato	
S <sub>A</sub>	Superficie complessiva	m <sup>2</sup>		1.714,00
S <sub>U</sub>	Superficie urbanizzata (a parcheggio)	m <sup>2</sup>		815,00
P <sub>A</sub>	Valore base monetizzazione	€/m <sup>2</sup>	€	70,00
P <sub>U</sub>	Costo urbanizzazione unitario	€/m <sup>2</sup>	€	47,75
n <sup>1</sup>	Vetustà apparente urbanizzazione	anni		25
n <sup>2</sup>	Vita utile urbanizzazione	anni		30
A	Valore area = (S <sub>A</sub> x P <sub>A</sub> )	Euro	€	119.980,00
U	Valore urbanizzazione = (S <sub>U</sub> x P <sub>U</sub> ) x (1-n <sup>1</sup> /n <sup>2</sup> )	Euro	€	6.486,04
<b>Valore di mercato (arrotondato) = (A + U)</b>		Euro	<b>€</b>	<b>126.500,00</b>



---

## LIMITI ED ASSUNZIONI

---

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi.

Come meglio specificato nel mandato d'incarico, per la determinazione dei valori si è ipotizzato che per le aree esaminate non siano necessari preventivi interventi di bonifica, messa in sicurezza e/o recupero ambientale.

---

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA

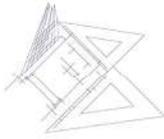
---

I Valutatori incaricati dichiarano:

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto di interesse;
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- Di essere a conoscenza che il presente Rapporto di Valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione ed in particolare della certificazione sulle competenze per la valutazione di immobili ai sensi della norma UNI 11558:2014.

Dichiarano altresì che:

- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze degli stessi;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni sopra riportate;
- Non hanno alcun interesse verso i beni in questione;
- Hanno agito in accordo agli standards etici e professionali;
- Possiedono l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati e collocati gli immobili;
- Hanno ispezionato di persona il territorio esaminato;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli eventualmente specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



---

#### **LIMITAZIONE DI RESPONSABILITA'**

---

Il presente Rapporto di Valutazione è stato redatto esclusivamente per necessità riferibili al Committente, si declinano pertanto responsabilità in relazione all'insieme o parte dei suoi contenuti nei confronti di terzi.

Ad esclusione delle procedure di trasparenza dell'Amministrazione interessata, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi dei Valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto dei Valutatori incaricati.

Cologne (BS), 03 luglio 2023

i Valutatori Immobiliari

Firmato digitalmente da  
**diego donghi**

CN = donghi diego  
O = Collegio dei Geometri di  
Brescia  
C = IT

Allegati:

- 
- Documentazione catastale;
  - Computo metrico estimativo realizzazione parcheggio a raso;
  - Delibera GC – Valori aree edificabili ai fini IMU;
  - Stralcio Piano dei Servizi.

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **03/05/2023**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/05/2023

**Dati identificativi:** Comune di **COSTA DI MEZZATE (D110) (BG)**

Foglio 4 Particella **1658**

**Classamento:**

Particella con destinazione: **AREA URBANA**

Superficie: **1.714 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** RIORDINO FONDIARIO del 26/03/2021 Pratica n. BG0060697 in atti dal 26/03/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 6914.1/2021)

> **Dati identificativi**

Comune di **COSTA DI MEZZATE (D110) (BG)**

Foglio 4 Particella **1658**

RIORDINO FONDIARIO del 26/03/2021 Pratica n. BG0060697 in atti dal 26/03/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 6914.1/2021)

**Annotazione di immobile:** RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **AREA URBANA**

Superficie: **1.714 m<sup>2</sup>**

RIORDINO FONDIARIO del 26/03/2021 Pratica n. BG0060697 in atti dal 26/03/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 6914.1/2021)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI COSTA DI MEZZATE (CF 95001660166)**

Sede in **COSTA DI MEZZATE (BG)**

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 26/10/2021 Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 65418 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 42880.1/2021 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 03/11/2021



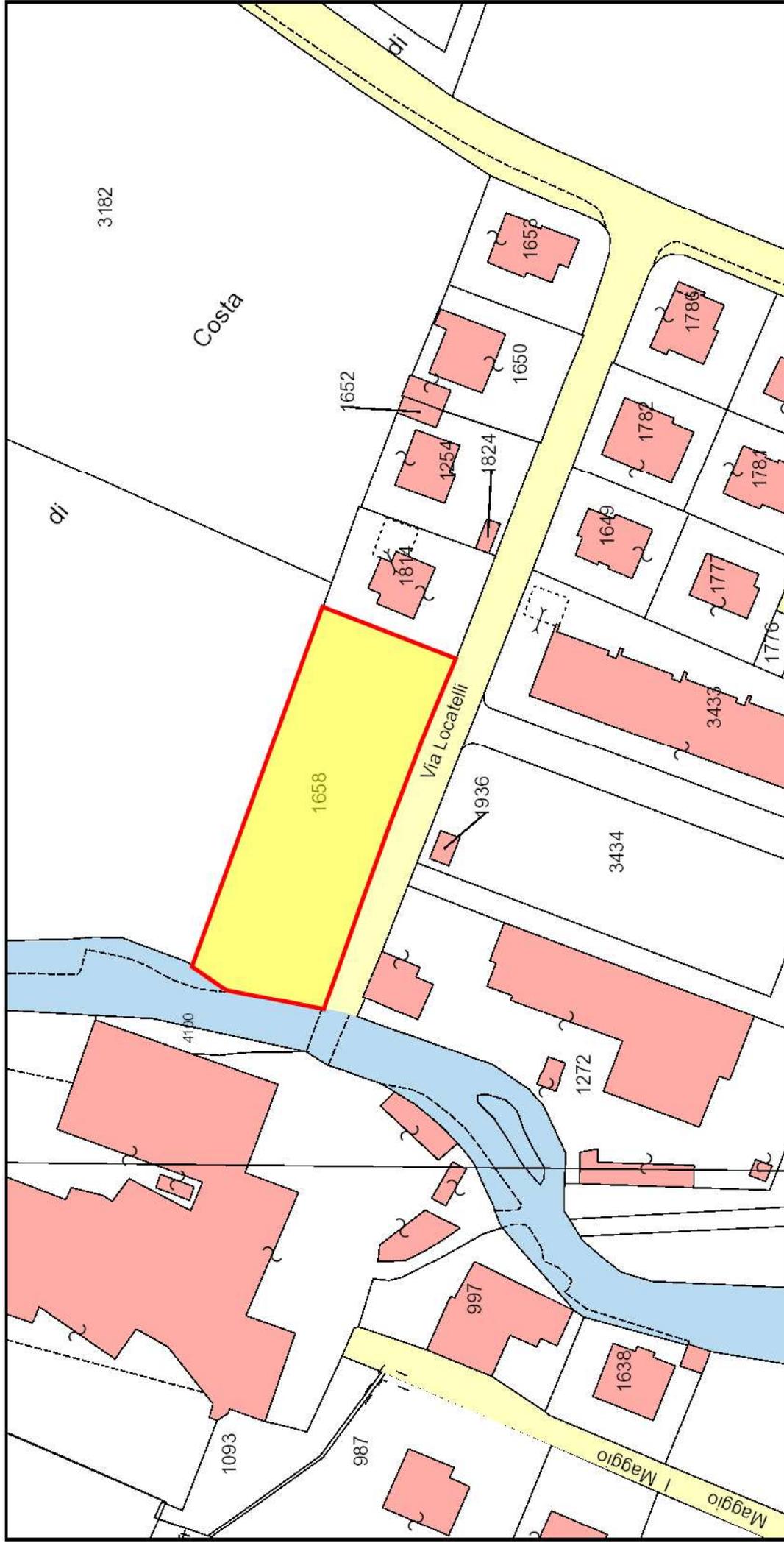
Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/05/2023  
Ora: 19:33:08  
Numero Pratica: T430202/2023  
Pag: 2 - Fine

*Tributi speciali: Euro 0,90*



Catasto



30m

1:1,000

**Comune di Costa di Mezzate**  
Provincia di Bergamo

**Computo metrico estimativo**

**OGGETTO:** Realizzazione area a parcheggio a raso realizzata in asfalto

**COMMITTENTE:** Da destinarsi

IL TECNICO

Data, 04/07/2023





Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	<b>LAVORI A MISURA</b>							
1 01.04.01.03.0 b	SCOTICAMENTO di terreno vegetale fino ad una profondità massima di cm 50, ESCLUSO IL REINTERRO: con escavatore meccanico, compresi carico e trasporto del materiale alle discariche, fino alla distanza di km 5, escluso l'onere di accesso alle stesse		1000,00		0,200	200,00		
	SOMMANO m3					200,00	7,50	1'500,00
2 07.02.03.01.0 a	SCAVO DI SBANCAMENTO compreso trasporto alle discariche dei materiali di risulta, escluso l'onere di accesso alle discariche, entro 5 km di distanza: SU TERRENO DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA, eseguito con MEZZI MECCANICI, per superfici aperte e per altezze superiori a 20 cm Compresa analisi delle terre		1000,00		0,200	200,00		
	SOMMANO m3					200,00	6,00	1'200,00
3 07.02.03.04.0 a	TRASPORTO ALLE DISCARICHE di materiali non compatti, macerie giacenti in cantiere, escluso l'onere di accesso alle discarica, misurati prima del carico, fino AD UNA DISTANZA DI KM 5, compreso: il carico con mezzo meccanico Pozzi + tubazioni		120,00			120,00		
	SOMMANO m3					120,00	20,00	2'400,00
4 07.02.03.05.0 a	Accesso alle discariche (COMPRESA ECOTASSA) per conferimento materiali non compatti (peso medio al m3 kg 1.700): terre e rocce da scavo (Codice Europeo Rifiuti - C.E.R. 2002 - 17 05 04) - compresa caratterizzazione del rifiuto e relative analisi							
	A RIPORTARE							5'100,00



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							5'100,00
	Scotico		200,00			200,00		
	Scavo		200,00			200,00		
	Pozzi + tubazioni		120,00			120,00		
	SOMMANO m3					520,00	13,50	7'020,00
5 07.02.03.12. bbb	FORMAZIONE DI MASSICCIAIA stradale con tout-venant di cava stabilizzato, fornito steso e rullato, il tutto sino a formare un piano pronto a ricevere la pavimentazione, con uno spessore di cm 25/40:		1000,00		0,200	200,00		
	SOMMANO m3					200,00	23,50	4'700,00
6 07.02.03.27.0 c	FONDAZIONE IN TOUT-VENANT BITUMATO al 4% di bitume penetrazione 80/100 e 180/200, compreso stendimento e rullatura, in spessori finiti (misurati compresi): spessore 10 cm, (in due strati 6+4)		1000,00			1'000,00		
	SOMMANO m2					1'000,00	15,00	15'000,00
7 07.02.03.33.0 c	TAPPETO DI USURA in conglomerato bituminoso al 5,5% di bitume 80/100- 180/200, di granulometria a massa chiusa fino a 15 mm, compreso stesa e rullatura fino a completa chiusura, esclusa pulizia del piano di posa e stesa di emulsione bituminosa: spessore finito 30 mm		1000,00			1'000,00		
	SOMMANO m2					1'000,00	10,00	10'000,00
8 07.02.03.02.0 a	SCAVO a sezione ristretta PER CONDOTTE INTERRATE, compreso il successivo reinterro e l'allontanamento dei materiali eccedenti, esclusa eventuale ripresa e l'onere di accesso alle discariche: eseguito con mezzi meccanici X pozzi perdenti	4,00	3,00	3,000	3,000	108,00		
	A RIPORTARE					108,00		41'820,00



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					108,00		41'820,00
	x tubazioni di collegamento		60,00	0,500	0,500	15,00		
	SOMMANO m3					123,00	15,00	1'845,00
9 01.04.10.21.0 b	FORMAZIONE DI FOSSA PERDENTE costituita da tubi in cemento vibrocompressi sovrapposti, appositamente forati, compreso collegamento alle condotte di afflusso, escluso: scavo, reinterro, eventuale aggotamento e chiusino: tubi diametro cm 150	4,00			3,000	12,00		
	SOMMANO m					12,00	160,00	1'920,00
10 01.04.10.21.0 c	FORMAZIONE DI FOSSA PERDENTE costituita da tubi in cemento vibrocompressi sovrapposti, appositamente forati, compreso collegamento alle condotte di afflusso, escluso: scavo, reinterro, eventuale aggotamento e chiusino: fornitura e posa di coperchio carrabile del diametro di 150 cm					4,00		
	SOMMANO cad.					4,00	250,00	1'000,00
11 01.04.10.23.0 m	Fornitura e posa in opera di POZZETTO IN CEMENTO PREFABBRICATO, escluso scavo, reinterro e chiusino, ma compreso collegamenti alle tubazioni di afflusso e deflusso, calcestruzzo di sottofondo. Anelli di prolunga per pozzetti: dimensioni interne cm 50x50x50 spessore cm 5 compresa messa in quota e sistemazione dopo stesura sottofondo					5,00		
	SOMMANO cad.					5,00	65,00	325,00
12 01.03.06.14	Chiusini e caditoie in ghisa per pozzetti, in ghisa lamellare							
	A RIPORTARE							46'910,00









## COMUNE DI COSTA DI MEZZATE Provincia di Bergamo

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

Numero 91 del 18-12-2020

**CODICE ENTE: 10086**

**OGGETTO: VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE  
DELL'IMU "IMPOSTA MUNICIPALE UNICA" - DETERMINAZIONE PER  
L'ANNO 2021.**

L'anno duemilaventi il giorno diciotto del mese di dicembre alle ore 16:45, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale in modalità di videoconferenza.

All'appello risultano

<b>FOGAROLI LUIGI</b>	<b>Sindaco</b>	<b>P</b>
<b>TRAPLETTI ANDREA</b>	<b>Vicesindaco</b>	<b>P</b>
<b>FINOTTO RINO</b>	<b>Assessore</b>	<b>P</b>
<b>PEZZOTTA NATALINA</b>	<b>Assessore</b>	<b>P</b>
<b>BETTINI CHIARA</b>	<b>Assessore</b>	<b>A</b>

Presenti n. 4 e assenti n. 1

Assume la presidenza FOGAROLI LUIGI in qualità di Sindaco

Partecipa il Segretario Generale XIBILIA PAOLA MARIA

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, ed invita la Giunta alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

Soggetta a ratifica: N

Immediatamente eseguibile: S

La presente seduta della Giunta Comunale si svolge in videoconferenza come da Decreto del Sindaco n. 7 del 26.03.2020 causa emergenza epidemiologica da COVID-19.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO che:

- con decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 (attuativo del c.d. "federalismo fiscale municipale") è stata istituita l'imposta municipale propria (IMU);
- l'IMU è disciplinata dagli artt. 8, 9 e 14 del suddetto decreto legislativo, nonché dall'art. 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, dagli articoli da 1 a 15 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e dalle altre disposizioni legislative applicabili all'imposta comunale sugli immobili (ICI) in quanto compatibili;
- l'art. 8, comma 1, del decreto legislativo n. 23 del 2011 prevedeva l'applicazione della nuova imposta a decorrere dal 1° gennaio 2014;
- per effetto delle disposizioni contenute nell'art. 13, comma 1, del decreto legge n. 201 del 2011, l'applicazione dell'imposta è stata anticipata, in via sperimentale e per tutti i Comuni del territorio nazionale a partire dal 1° gennaio 2012, stabilendone l'applicazione a regime dal 1° gennaio 2015; - come disposto dal primo comma dell'art. 8 del decreto legislativo n. 23 del 2011, il nuovo tributo sostituisce l'ICI;

### RICHIAMATE

- la Legge 23.12.2014 n. 190 (Legge di stabilità per l'anno 2015);
- la Legge 28.12.2015 n. 208 (Legge di stabilità per l'anno 2016);
- la 27.12.2019 n. 160 (Legge di Bilancio per l'anno 2020);

**RICHIAMATI** tutti i provvedimenti comunali (deliberazioni di Giunta comunale e di Consiglio Comunale) inerenti la quantificazione dei valori minimi dei terreni edificabili ai fini ICI per gli anni dal 1994 al 2011 ed, ai fini IMU, per gli anni dal 2012 fino al 2019;

**VISTO** il comma 2 art. 36 del decreto legge 223/2006 convertito nella legge 248/2006 con cui si stabilisce che un'area è da considerare fabbricabile se 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;

**VISTO** l'art. 59 lettera g) del decreto legislativo n. 446 del 15.12.1997 laddove si dispone affinché il Comune determini periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle Aree Fabbricabili al fine della limitazione del

potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

**VISTO** il comma 169 art. 1 della Legge Finanziaria 2007 n. 296 del 27.12.2006 che stabilisce: "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, che 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 deliberazione di Giunta Comunale n. 109 del 14.12.2019, con la quale si determinavano i valori delle aree edificabili ai fini del calcolo IMU per l'anno 2020;

**VISTO** l'art. 59 del decreto legislativo n. 446 del 15.12.1997 che assegna al Comune potestà regolamentare in materia di tributi comunali;

**RITENUTO** di confermare per l'anno 2021 i valori minimi dei terreni edificabili ai fini dell'IMU già in vigore per l'anno 2020, come da allegata tabella redatta dall'Ufficio Tecnico;

**ACQUISITI** sulla proposta di deliberazione i prescritti pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dai responsabili interessati ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267 così come sostituito dall'art. 3 – comma 1 – lett. b) del D.L. n. 174/2012;

**VISTI:**

- l'art. 42 del decreto legislativo 18 Agosto 2000 n. 267;
- lo Statuto dell'Ente;

**Dato atto** che il Segretario Comunale ha svolto compiti di collaborazione e funzioni di assistenza giuridico-amministrativa in ordine alla conformità del presente atto alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti vigenti, ai sensi dell'art. 97 2° comma – del D.L.vo 18.08.2000, n. 267;

**All'unanimità** dei voti espressi nelle forme di legge,

**DELIBERA**

1. Di confermare per l'anno 2021 i valori minimi dei terreni edificabili ai fini dell'IMU, già in vigore per l'anno 2020 come da allegata tabella (Allegato 1) redatta dall'Ufficio Tecnico;
2. Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000, poiché propedeutico all'adozione dello schema di bilancio di previsione 2021-2023 e relativi allegati.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente  
FOGAROLI LUIGI

Il Segretario Generale  
XIBILIA PAOLA MARIA

Atto firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge

---

VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DEL CALCOLO IMU (IMPOSTA MUNICIPALE UNICA)		
AMBITO P.G.T.	€/mq TERRENO	€/mq SRC
<b>Ambito CS</b> (art.25 NTA-PDR) - Ru preesistente Ambiti di interesse storico-artistico-ambientale. Centri storici e nuclei di antica formazione	180,00	
<b>Ambito R1</b> (art.26 NTA-PDR) - Ru 0,45 mq/mq Ambiti di Contenimento allo stato di fatto	145,00	
<b>Ambito R2</b> (art.27 NTA-PDR) - Ru 0,50 mq/mq Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee	145,00	
<b>Ambito R3</b> (art.28 NTA-PDR) - Ru preesistente Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee	145,00	
<b>Ambito R4</b> (art.29 NTA-PDR) - SRC definita nelle tavole del PDR Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee		450,00
<b>Ambito R5</b> (art.30 NTA-PDR) - Ru previsti nei P.A. Ambiti soggetti alle previsioni di piani attuativi previgenti	120,00	
<b>Ambito R6</b> (art.31 NTA-PDR) - SRC definita nelle tavole del PDR Ambiti caratterizzati da giardini privati parzialmente edificati	45,00	
<b>Ambito F1</b> (art.34 NTA-PDR) - SLP preesistente Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale	75,00	
<b>Ambito P2</b> (art.35 NTA-PDR) - SLP definita Ambiti produttivi polifunzionali	75,00	
<b>Ambito P3</b> (art.36 NTA-PDR) - SLP 100% Ambiti di sostituzione e/o ristrutturazione	85,00	
<b>Ambito P4</b> (art.37 NTA-PDR) - SLP 75% Ambiti produttivi consolidati	75,00	
<b>Ambito AV</b> (art.42 NTA-PDR) Ambito per attrezzature di servizio alla viabilità assoggettato a SUAP VIGENTE	75,00	

VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DEL CALCOLO IMU (IMPOSTA MUNICIPALE UNICA)			
AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AT)	MODALITA' ATTUATIVA	€/mq TERRENO	€/mq SRC
<b>ATr1</b>	Ru 0,20 mq/mq		
Ambito di trasformazione residenziale Via IV Novembre	Piano Attuativo	100,00	
<b>ATr2</b>	Ru 0,35 mq/mq		
Ambito di trasformazione residenziale Via Cap. di Scalve	Piano Attuativo	110,00	
<b>ATr5</b>	Ru 0,30 mq/mq		
Ambito di trasformazione residenziale Via G. Carducci	Piano Attuativo	110,00	
<b>ATr6</b>	Ru 0,20 mq/mq		
Ambito di trasformazione residenziale Via Donizetti	Piano Attuativo	100,00	
<b>ATr7</b>	SRC definita (500,00 mq)		
Ambito di trasformazione residenziale Via Don Cavagna	Permesso edilizio Convenzionato	90,00	
<b>ATrr1</b>	Ru 0,50 mq/mq		
Ambito di trasformazione a recupero residenziale Via G. dalla Chiesa	Permesso edilizio Convenzionato	100,00	
<b>ATrr2</b>	Ru 0,40 mq/mq		
Ambito di trasformazione a recupero residenziale Via Cap. di Scalve	Permesso edilizio Convenzionato	95,00	
<b>ATrr3</b>	Ru 0,35 mq/mq		
Ambito di trasformazione a recupero residenziale Via Cascina Larga	Permesso edilizio Convenzionato	95,00	
<b>ATp1</b>	SLP 60%		
Ambito di trasformazione produttivo Via Degli Scurizzi	Permesso edilizio Convenzionato	70,00	
<b>ATp1</b>	SLP 60%		
Ambito di trasformazione produttivo Via Degli Scurizzi	Permesso edilizio Convenzionato	70,00	
<b>ATp2</b>	SLP 70%		
Ambito di trasformazione produttivo Via Dei Restelli	Permesso edilizio Convenzionato	70,00	
<b>ATp3</b>	SLP 60%		
Ambito di trasformazione produttivo Via Nucleo Villa Landri	Permesso edilizio Convenzionato	70,00	
<b>ATp4 - ATp5</b>	SLP 60%		
Ambito di trasformazione produttivo Via Cascina Cavallera	Piano Attuativo	70,00	
<b>ATp6</b>	SLP 60%		
Ambito di trasformazione produttivo Via Portico Testa	Permesso edilizio Convenzionato	70,00	
<b>ATpr1</b>	SLP definita (3000,00 mq)		
Ambito di trasformazione a Recupero produttivo Via Cornella	Permesso edilizio Convenzionato	75,00	
<b>ATs1</b>	SLP definita (2400,00 mq)		
Ambito di trasformazione a servizio della mobilità - nuova SP91	Piano Attuativo	75,00	



Regione Lombardia



Comune di Costa di Mezzate



Provincia di Bergamo

# COMUNE DI COSTA DI MEZZATE

## Piano di Governo del Territorio



Coordinamento e Progetto:

**dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI**

Collaboratori

**dott. ing. Valentina Lombardi**

**dott. ing. Alessandra Frosio**

Studio Paesistico

**STUDIO DRYOS - dott. Angelo Ghirelli**

Studio Geologico

**dott. geol. Carlo Pedrali**

Gestione Informatizzata del P.G.T.

**GLOBO S.r.l.**

# P I A N O   D E I   S E R V I Z I

# All.1

Approvato con deliberazione del C.C. n. 2 del 22.03.2012

Publicato sul B.U.R.L. n.    Serie Avvisi e Concorsi del

## RELAZIONE

Revisione n.

-

Data

**Maggio 2012**

**200. AREE ADIBITE A PARCHEGGIO PUBBLICO**

ID	UBICAZIONE	N. POSTI	H.	MQ.	NOTE
201	Via A. Locatelli	26	1	855	
202	Via IV Novembre	72	2	1.984	
203	Via 1° Maggio	15	1	265	
204	Piazza XXV Aprile	9		115	
205	Via E. Fermi	15		177	
206	Via B. Cortinovis	14	1	595	
207	Via Marconi	36	2	921	
208	Via degli Scurizzi	46		1.208	
209	Via Capitani di Scalve	25		649	
210	Via Don L. Sturzo	81	3	1.509	
211	Via A. Moro	23		736	
212	Via San Giorgio	28	2	812	
213	Via Martiri di Cefalonia	10		150	
214	Viale Italia	53	1	1.638	Oltre ai parcheggi per auto vi sono 7 posti per moto
215	Via Roma	40	3	1.151	
216	Piazzale Mercato	72		2.712	
217	Piazza Nobili Zoppi	6	1	125	
218	Via Giovanni XXIII	26		724	
219	Via Kennedy	12		271	
220	Via Volta	30	1	576	
221	Via G. Donizetti	8		139	
222	Via D. Alighieri	8		144	
223	Via Gen. C.A. dalla Chiesa		1	10	
224	Via G. Carducci	86	3	1.336	Oltre ai parcheggi per auto vi sono 3 posti per moto
225	Via Don Cavagna	16		941	