



COMUNE DI TORRE D'OVERI
PROVINCIA DI BERGAMO
Piazza Conte Sforza, 3 - tel. 035.581026
P. IVA 00684180169
e-mail: comune.torrederoveri@pec.regione.lombardia.it

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI 2023-2025. ART. 58 DEL DECRETO LEGGE 25 GIUGNO 2008, N. 112 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 6 AGOSTO 2008, N. 133
E S.M.I. ED ART. 95-BIS DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 E S.M.I.

RELAZIONE STIMA AREE RESIDUE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CAMPI AZZOLINI E DI VIA PAPA GIOVANNI XXIII

PREMESSA

Il comune di Torre dè Roveri è dotato di Piano di Governo del territorio, approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 09.12.2009, e pubblicato sul BURL – serie inserzioni e concorsi n. 28 in data 14.07.2010 articolato nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi e successive varianti. Con la deliberazione consiliare n. 24 del 30/07/2018 esecutiva ai sensi di legge, a mezzo della quale è stata approvata, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005, la Variante n. 1 al P.G.T. efficace con la pubblicazione sul BURL – serie inserzioni e concorsi n. 47 in data 21/11/2018

L'Amministrazione comunale ha inteso procedere con la ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell' art.58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133. Articolo 33-bis, comma 7, legge n. 111 del 2011, come introdotto dall'articolo 27, comma 1, legge n. 214 del 2011 e dell'art. 95-bis. (Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., volendo dare impulso alla formazione/elaborazione di una proposta di PIANO delle Alienazioni, verificando preliminarmente il quadro delle possibili trasformazioni e degli effetti delle medesime in relazione al processo di pianificazione indicato dal PGT tenendo conto della necessità di un equilibrato ed armonico sviluppo del territorio secondo le regole e la disciplina di governo locale, dove le finalità ed obiettivi del Piano delle Alienazioni si devono confrontare con profili urbanistici, paesaggistici, ambientali e della viabilità e più in generale di verificare la sostenibilità delle proposte anche in ordine al profilo economico.

La presente relazione è volta a completare il quadro delle valutazioni del proposto PIANO delle ALIENAZIONI 2026-2028.

I RIFERIMENTI LEGISLATIVI

1. l'art.58 del D.L. n. 112/2008, convertito in legge n.133/2008;
2. il decreto legge 31.5.2010, n.78, convertito dalla legge 30.7.2010, n.122 e, in particolare, l'art.19, comma 16-bis;
3. il decreto legge 6.7.2011, n.98, convertito dalla legge 15.7.2011, n.111 e, in particolare, l'art.33, comma 6;
4. il decreto legge 6.12.2011, n.201, convertito dalla legge 22.12.2011, n.214 e, in particolare, l'art.27, comma 1;
5. la Legge regionale n.12/2005 "Norme per il Governo del Territorio" e successive modifiche ed integrazioni;

LA PROPOSTA DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI

La Regione Lombardia in ossequio all'art.58 del D.L. n.112/2008, convertito in legge n.133/2008 e successive modifiche ed integrazioni ha introdotto una disciplina di dettaglio relativamente al Piano delle Alienazioni. L'articolo di riferimento è il seguente:

«Art. 95-bis. (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari) .
1. Il presente articolo, in attuazione dell'articolo 27, comma 1, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, disciplina i profili urbanistici connessi all'approvazione ad opera dei comuni del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

2. Relativamente agli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con il PGT, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante sono previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato.

3. Nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari non possono essere compresi immobili per i quali siano indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con previsioni prevalenti del P.T.C.P. o del P.T.R.

4. Le varianti urbanistiche di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale ovvero modifiche minori del piano dei servizi e del piano delle regole non sono soggette a valutazione ambientale strategica.».

La norma in oggetto prevede che il Comune individua, redigendo apposito elenco sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione, ovvero di dismissione.

Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

1. i Comuni, con delibera dell'organo di Governo, individuano, redigendo apposito elenco, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione; viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione;

2. l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica;

3. tali elenchi, da pubblicare mediante le forme previste, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile,

nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;

4. contro l'iscrizione del bene negli elenchi è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

La proposta del piano delle alienazioni fornisce una diversa indicazione circa la destinazione d'uso dell'area a margine del torrente Borgogna in via Galileo Galilei ed a due modestissime aree verdi in via Papa Giovanni XXIII.

La prima delle due aree oggetto di alienazione assumerà in forza della predetta proposta di variazione urbanistica la cui destinazione assumerà con funzioni pertinenti il sistema produttivo il relazione alla sua collocazione produttiva, mentre la seconda area manterrà la funzione a verde privato trasferendo in capo ai privati la gestione delle stesse anche in termini di conservazione e gestione.

La presente variante riveste una finalità prettamente operativa, legata principalmente alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale e si inserisce nel quadro della Legge 133/2008, che dispone la redazione, da parte degli enti pubblici, di un apposito Piano, contenente singoli beni immobili, ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Si ritiene che la variante non influenzi significativamente altri piani e programmi dell'Ente in quanto, interviene puntualmente su alcune aree marginali di proprietà comunale, ed è finalizzata a rendere coerente la loro destinazione urbanistica per l'inserimento nel Piano delle Alienazioni.

Le modifiche apportate dalla variante, risultano talmente modeste in termini di superficie e di variazione di destinazioni d'uso, da risultare difficilmente relazionabili con temi generali di livello comunale in materia ambientale e di sviluppo sostenibile. Non si rilevano problemi ambientali connessi con l'attuazione della variante (rifiuti, acque, ecc).

La variante in esame non ha rilevanza per l'attuazione delle principali normative comunitarie nel settore dell'ambiente (rifiuti, acque, ecc).

La destinazione e le funzioni impresse alla suddetta area per effetto della proposta variante urbanistica connessa con il Piano delle Alienazioni non:

a) pregiudicano il conseguimento degli obiettivi fissati nel PTCP, né compromette i limiti di sostenibilità, ai sensi dell'articolo 18, comma 1, della legge regionale n. 12 del 2005,

b) incidono sulle previsioni prescrittive contenute nel predetto PTCP ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della predetta legge regionale n. 12 del 2005.

c) incidono sulle previsioni prescrittive contenute nel PTR.

Il comma 1 dell'articolo 58, della legge n. 133 del 2008, così come sostituito dall'articolo 27, comma 7, della legge n. 214 del 2011, prevede che il PIANO delle Alienazioni è redatto "sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici", pertanto anche a prescindere dalle pregresse attività formali di trascrizione nei pubblici registri immobiliari e di volta in volta nei registri catastali.

DESCRIZIONE

Le aree oggetto di interesse nel percorso di ricognizione delle aree ritenute nella fattispecie che per dimensione risultano non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali tali da poter essere, dunque, suscettibile di valorizzazione, ovvero di dismissione per una possibile alienazione e trasformazione.

Si tratta di due aree A1 e A2.

La prima (A1) in prossimità del torrente Borgogna, ad Ovest del territorio comunale, pressoché a confine col vicino comune di Pedrengo. Si tratta di un'area all'interno del complesso produttivo denominato Piano di Lottizzazione Campi Azzolini da tempo completato. L'accesso all'area è consentito lungo la ciclabile/ pedonale (è escluso l'accesso carrabile) che costeggia il Borgogna che dalla vicina proprietà privata, oppure unicamente attraverso l'area privata a destinazione produttiva immediatamente a ridosso di detta area verde. Per facilitazione le due aree

La seconda (A2) è stata individuata come un reliquato di aree in prossimità di via Papa Giovanni XXIII, adiacente di una proprietà privata, assolutamente ininfluente in termini di servizi collettivi.

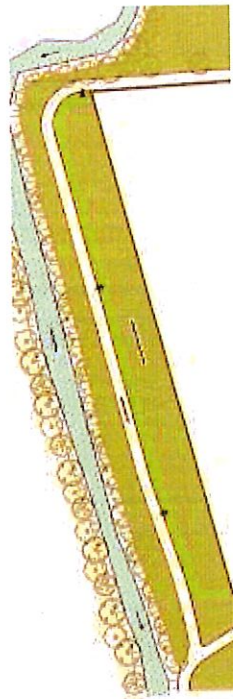
Entrambe le aree sono comprese nel tessuto urbano consolidato (TUC).

DATI DIMENSIONALI DELL'AREA E VINCOLI

AREA 1

L'area A1 è sita in via Galileo Galilei la cui superficie reale corrisponde a mq.1.081,00.

L'area non è interessata da vincolo paesaggistico ai sensi e per gli effetti del D.lgs 42/2004 e s.m.i. e non è interessata da alcuni vincoli di carattere ambientale e di carattere infrastrutturale.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area A1 è riferita parzialmente ai mappali nn. 1002, 1005 e 1009 da cui verrà stralciata per frazionamento a carico dell'acquirente.



DESTINAZIONE PIANO DEI SERVIZI

L'area A1 è iscritta nell'ambito del Piano dei Servizi a verde pubblico e segue la seguente disciplina del PdS : Art. 13 delle norme tecniche

"Nelle aree a parco e a verde attrezzato sono ammesse: le attrezzature sportive, la realizzazione di strutture ricettive e relative attrezzature e le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale. Tali interventi devono sempre conseguire la valorizzazione dello spazio pubblico ed i relativi progetti devono permettere di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante e l'attenzione a non alterare le caratteristiche presenti se di pregio."



VERDE
verde pubblico

La proposta oggetto del presente Piano non escludere totalmente detta area dal sistema verde rappresentando quest'ultimo un elemento di attenuazione degli impatti derivanti dalla presenza del sistema produttivo.

DESTINAZIONE PIANO DELLE REGOLE

L'area A1 è iscritta nell'ambito del Piano delle Regole ad Ambito a destinazione Produttiva già assoggettati a pianificazione attuativa - D3,



Ambiti a destinazione produttiva già assoggettati
a pianificazione attuativa - D3

La destinazione indicata di PdR fornisce una contraddizione con il Piano dei Servizi ritenendo l'area in questione parte del sistema produttivo. Il Piano delle alienazioni intende risolvere questa contraddizione.

AREA 2

Si tratta di un'area in via Papa Giovanni XXIII, un reliquato di verde pubblico che impegna l'Amministrazione comunale ad una costante manutenzione non avendo detta area un ruolo decisivo nel contesto urbano. La superficie dell'area è stata determinata mediante rilevazione catastale.

La superficie è di mq.140,00.

L'area mantiene la funzione di verde declassata ad una funzione privata.

L'area è interessata da vincolo paesaggistico ai sensi e per gli effetti del D.lgs 42/2004 e s.m.i.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le aree A2 sono riferite all'intero mappale n. 968.



DESTINAZIONE PIANO DEI SERVIZI

Le aree A2 sono ascritte nell'ambito del Piano dei Servizi a verde pubblico e segue la seguente disciplina di piano Art. 13 delle norme tecniche del PdS. "Nelle aree a parco e a verde attrezzato sono ammesse: le attrezzature sportive, la realizzazione di strutture ricettive e le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale. Tali interventi devono sempre conseguire la valorizzazione dello spazio pubblico ed i relativi progetti devono permettere di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante e l'attenzione a non alterare le caratteristiche presenti se di pregio."



DESTINAZIONE PIANO DELLE REGOLE

Le aree A2 sono ascritte nell'ambito del Piano delle Regole ad aree per attrezzature pubbliche esistenti.



LA VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI

L'area verde nell'ambito del PL Campi Azzolini rappresenta un'area compresa nel perimetro del tessuto urbano consolidato, già urbanizzata, la cui configurazione geografica, localizzazione e utilizzazione e per la modesta dimensione risulta non strumentale all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali tali da poter essere suscettibile di valorizzazione, ovvero di dismissione per una possibile alienazione e trasformazione.

L'area è attualmente individuata nel suo complesso come area per servizi a verde e la sua ridefinizione urbanistica.

La variante proposta comporta la modificazione della destinazione d'uso di detta area.

L'area A1 assumerà la destinazione urbanistica delle corrispondenti aree di pertinenza articolo 8 delle norme tecniche di attuazione del PdR.

ART. 8 AREA DI PERTINENZA norme di attuazione PdR con la possibilità di utilizzare dette aree come spazio aperto destinato alla funzioni/attività principale.

L'area A2 assumerà anch'essa la destinazione urbanistica delle corrispondenti aree di pertinenza articolo 8 delle norme tecniche di attuazione del PdR con la differenza che la medesima non integra alcun parametro edificatorio aggiuntivo.

DOTAZIONE SERVIZI

La dotazione a verde pubblico nel PL Campi Azzolini passa da mq 4.997,00 a mq 3.715,00.

Complessivamente le aree A1 e A2 riducono la dotazione a verde pubblico di mq 1.221,00 mq

Allo stato la dotazione complessiva di verde pubblico ammonta a 46.156,00 e passa a mq. 44.935,00 e garantisce una dotazione per abitante pari a 14,60 mq/ab.

A fronte delle riduzioni di cui sopra, la dotazione di servizi complessiva prevista dal Piano di Governo del Territorio si può così indicare che totale dotazione prevista passa da mq 133.683,00 a mq 132.462,00.

Avendo così determinato il numero di utenti dei servizi dell'intero territorio è possibile verificare la dotazione pro-capite di servizi pubblici o di uso pubblico pari a mq 132.462,00/3.076 ab teorici = 43,06 mq/ab. Per effetto della modestissima riduzione del verde pubblico riferito alle aree A1 e A2 si ha una riduzione nell'ordine dello percentuale dello 0,0091.

BILANCIO ECOLOGICO E CONSUMO DI SUOLO

Il bilancio ecologico del suolo è definito dalla l.r. n. 31 del 2014 (art. 2 comma 1 lett. d) come la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Nella fattispecie non viene sacrificata alcuna superficie agricola e di converso non vi è alcuna ridestinazione a suolo agricolo. Il bilancio ecologico del suolo è pari a zero a cui corrisponde un consumo di suolo pari a zero.

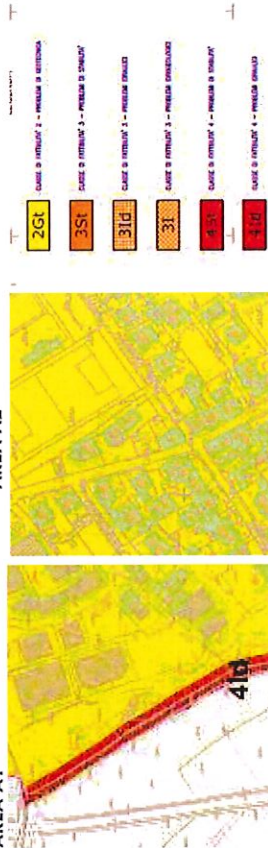
CONTENUTI GEOLOGICI

Le aree oggetto della presente Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni non offrono elementi di approfondimento dello studio geologico a corredo del vigente PGT.

Si conferma, perciò, quanto indicato nel predetto studio in conformità al parere geologico che lo presidia e specificamente: **FATTIBILITA' GEOLOGICA 2Gt**.

AREA A1

AREA A2



Per l'area A1 la vicina presenza della Roggia Borgogna, classificata nella Dgr 25 gennaio 2002, n. 7/7868 come corso d'acqua del reticolo idrico di bonifica, impone un vincolo idraulico definito con la classe di fattibilità 4Id che, comunque, non interferisce in alcun modo con l'area oggetto della proposta di alienazione.

Entrambe le aree sono classificate con la declaratoria di classe di fattibilità 2Gt ovvero:

Aree con potenziali problematiche geotecniche	Classe
Aree in cui i terreni superficiali possono presentare caratteristiche geotecniche scadenti, anche in relazione alla presenza di ristagni d'acqua e/o falde sospese.	2Gt

Per la Classe di fattibilità 2 Gt – valgono le seguenti prescrizioni.

Fattibilità con modeste limitazioni Rientrano in tale classe le aree del territorio comunale di Torre de' Roveri di pianura, interessate dalla presenza, negli strati superficiali, di terreni sciolti che localmente possono avere caratteristiche geotecniche scadenti. Le caratteristiche geotecniche possono essere peggiorate dalla presenza di ristagni d'acqua o dalla presenza di falde sospese la cui alimentazione è in stretta connessione con gli eventi meteorici. In tali zone qualsiasi intervento edilizio in conformità con la normativa urbanistica è in genere ammesso; la realizzazione di nuove costruzioni è subordinata alla presentazione di una relazione geologica che attesti l'assenza di acqua nel sottosuolo o in superficie, nonché in caso di presenza, tutti gli accorgimenti tecnici che verranno messi in opera al fine di evitare venute d'acqua all'interno dei fabbricati in corrispondenza di piani interrati o pianterreni. La relazione geologica dovrà avere anche contenuti geotecnici, con indicazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni derivanti da prove in sito stabilite dai tecnici progettisti di concerto con un geologo abilitato. Le stesse prescrizioni si applicano per i piani urbanistici attuativi dello strumento urbanistico, anche in variante mediante gli strumenti concessi dalla legge. Sono fatte salve per le realizzazioni nella classe di fattibilità 2Gt tutte le prescrizioni di carattere geologico-tecnico e sismico provenienti dalla normativa vigente in materia di realizzazioni di costruzioni civili e industriali, pubbliche o private.

ASPETTI PAESAGGISTICI

Solo l'area A2 di via Papa Giovanni è collocata nell'ambito del vincolo paesaggistico, ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c) del decreto legislativo n. 42 del 2004. Il vincolo non integra alcuna limitazione nell'uso dell'area A2.

Nel territorio del Comune di Torre de' Roveri non sono presenti zone di protezione speciale, né siti di importanza comunitaria.

GLI EFFETTI E LE VALUTAZIONI AMBIENTALI

Il "processo di VAS ha il ruolo fondamentale di integrare le considerazioni ambientali durante il processo di formazione del piano, e non dopo, per garantire che l'attività pianificatoria si mantenga entro una piena sostenibilità ambientale. L'ottica è quella di integrare i due aspetti – pianificatorio e ambientale – attraverso due processi che si sviluppano parallelamente ma in modo strettamente connesso.

L'intero processo di VAS ha il compito importante di "guidare" la pianificazione/programmazione territoriale verso la sostenibilità ambientale delle scelte del piano, entrando in azione fin dall'inizio e proseguendo nella fase attuativa del piano stesso attraverso il sistema di monitoraggio."

In termini di probabilità, durata, carattere cumulativo, frequenza e reversibilità, i potenziali effetti derivanti dall'attuazione della presente variante risultano irrilevanti.

Si ritengono non significativi gli effetti ambientali prodotti direttamente dalla variante in esame.

Alla luce delle considerazioni sopra effettuate si ritiene che gli effetti del Piano delle Alienazioni:

1. non determina effetti significativi sull'ambiente, poiché interessa variazioni che si inseriscono all'interno del quadro complessivo già strutturato del PGT e risulta ininfluente rispetto alla capacità insediativa del territorio comunale;
2. non rientra nel campo di applicazione di cui all'art. 6 comma 2) lettere a) e b) del D. Lgs. 152/2006;
3. non è rilevante in termini di attuazione della normativa ambientale comunitaria.
4. le varianti parziali che interessano il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi a seguito della approvazione del Piano di Alienazione e che interessano modifiche minori o di scala locale non sono soggette a valutazione ambientale strategica.

DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO DI UN'AREA PRODUTTIVA

Per valore di mercato si intende il prezzo al quale un bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione. La valutazione di mercato dei terreni è determinata con l'ausilio di metodologie di tipo patrimoniale. In particolare lo stesso è individuato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene tenendo conto della propria capacità di mercato.

Si considerano caratteristiche intrinseche quelle attinenti alla materialità del bene.

Sono caratteristiche estrinseche quelle relative ai fattori esterni di tipo giuridico (es. vincoli urbanistici) ed economico (costi di manutenzione, redditività, ecc...).

Qualora vi fossero, il valore del cespite può essere determinato tenendo conto di informazioni attendibili ed adeguatamente documentate sui prezzi di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, operando gli aggiustamenti necessari in relazione alle caratteristiche del bene e ad ogni ulteriore elemento che si ritiene rilevabile.

La circostanza attuale non consente di assumere agli effetti estimativi il metodo più celere e semplificato del confronto di aree simili siccome non è riconoscibile, allo stato, un solido mercato di aree produttive che compravendute recentemente consentano di conseguire dati estimativi attendibili.

La circostanza attuale non consente di assumere agli effetti estimativi il metodo più celere e semplificato del confronto di aree simili siccome non è riconoscibile, allo stato, una solido mercato di aree produttive che compravendute recentemente consentano di conseguire dati estimativi attendibili.

La validità del metodo analitico è tale nel momento in cui il bene da stimare sia un bene da rendita.

Si prediligono, nel processo di stima:

1) il metodo di trasformazione, ossia il metodo attraverso il quale il valore delle aree fabbricabili si determina come differenza tra il valore di mercato del bene trasformato, riportato finanziariamente all'attualità, e l'accumulazione delle spese occorrenti per la esecuzione della trasformazione anch'esse attualizzate dedotto dai borsini di mercato per la provincia di Bergamo.

2) la capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima. Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Il procedimento analitico per la valutazione dell'area in argomento fa proprio il metodo indicato e tiene conto del mercato immobiliare registrato utilizzando i valori mercantili riferiti al territorio di TORRE DE' ROVERI. I valori recuperati sono tra loro molto simili e consentono di assumere come valore medio il valore di euro 750,00 euro il prezzo di vendita di costruzioni produttive dotate di adeguati spazi di pertinenza.

LE VALUTAZIONI ESTIMATIVE DELL'AREA

La formula per determinare il valore immobiliare del bene è la seguente:

$$Va = (VM + W)$$

VM è il valore complessivo del prodotto edilizio realizzabile in libero regime di mercato

Dove:

VM è il valore complessivo del prodotto edilizio realizzabile

W la sommatoria dei costi (costruzione, spese generali ed utile del costruttore, oneri permessi a costruire, spese professionali tecniche, oneri finanziari, imposte tasse altri oneri ...)

VM = Valore di mercato di capannoni produttivi in TORRE D' ROVERI

Valore medio € 750 m

Sommatoria di W

Nella determinazione di W1 i costi di mercato per la costruzione di edifici simili:

Costruzione fuori terra tipo prefabbricato (secondo le regole sismiche ed energetiche):

W1

€/mq 450 di superficie lorda

W2

Spese generali, imposte di registro e spese notarili per trasferimenti.

Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Spese tecniche (progettazione, direzione dei lavori, coordinamento sicurezza, struttura, impianti, collaudi ed opere esterne, ecc...), altro ...

Complessivamente circa il 23 % del costo di costruzione W1 pari a:

€/mq 103,00

W3

Oneri finanziari (sui costi della trasformazione di W1+W2) pari a:

€/mq 18,00

W4

Profitto dell'imprenditore (remunerazione del capitale e del rischio) 10% di VM pari a

€/mq 75,00

L'incidenza complessiva di W è pari a:

Arrotondamento a €/mq 620,00

Riepilogando:

Il valore Va è, dunque, pari a: $Va = (VM + W)$

per $VM = €/mq 700,00$

per $W = €/mq 615,00$ arrotondato

Ne consegue: $€/mq 750,00 - €/mq 650,00 = €/mq 100,00$

La verifica dinamica mediante attualizzazione dei flussi di cassa (DCF), condotta su un orizzonte temporale di 36 mesi con tasso di attualizzazione pari al 4%, conferma il valore dell'area determinato con il metodo del valore di trasformazione. La distribuzione temporale dei costi (40%-40%-20%) e dei ricavi (50%-50%) restituisce un valore attuale netto pari a 100 €/mq, perfettamente coerente con il valore statico $V_a = V_M - W = 750 - 650 = 100 \text{ €/mq}$.

Periodo (mesi)	Flussi passivi	Flussi attivi	Flusso netto attualizzato
12	40% W = 260 € -		-250 €
24	40% W = 260 € 50% V_M = 375 € +105 €		
36	20% W = 130 € 50% V_M = 375 € +245 €		
Somma dei flussi attualizzati -250+105+245=100 €/mq			

IL VALORE DELL'AREA PL CAMPI AZZOLINI

Ai fini della corrente valutazione economica si tenuto conto dello stato fisico del bene, della superficie complessiva e degli effetti urbanistici in considerazione dell'effettiva destinazione dei suoli impresa dalle previsioni del Piano di Governo del territorio.

Alla luce di quanto sopra ed agli effetti della presente nella stima il valore V_a è assunto come valore dell'area quello desunto dal percorso di stima come sopra dedotto, ovvero €/mq 100,00. Detto valore è riferito allo stato di fatto e di diritto in cui attualmente il bene si trova.

IL VALORE DELL'AREA DI VIA PAPA GIOVANNI

L'area A2 per quanto marginale nel contesto residenziale ed irrilevante in termini di dotazione pubblica, integra un sorta di vantaggio immobiliare pur non disponendo dette aree di una capacità ad edificare. Il valore di detta aree potrà essere valutata nella misura di 1/3 del valore di un'area residenziale con capacità edificatoria il cui valore può ragionevolmente attestarsi intorno ai 150-180 euro mq. A questo fine il valore da attribuire a detta area è commisurato in euro 60,00 mq.

RAPPORTI CON IL BILANCIO. STIMA DEL GETTITO

IL PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI pur costituendo allegato al Bilancio di previsione è nella specie strumento propedeutico a misurare l'efficacia delle possibili previsioni in entrata che il piano stesso può generare.

Gli effetti delle previsioni del suddetto piano di alienazioni e valorizzazione richiede necessariamente una esplorazione del mercato e la verifica circa l'attendibilità dello stesso. Gli effetti per il bilancio debbono, perciò, ottenere il riscontro del mercato al fine di assicurare l'attendibilità del risultato contabile.

L'alienazione seguirà una procedura di manifestazione di interesse volta a verificare l'interesse del mercato ed avviare la competizione.

A carico del soggetto beneficiario del bene tutti i costi tecnici per il frazionamento e le relative incombenze catastali, oltre ai costi notarili e le imposte e tasse che ne discendono, nulla escluso.

PIANO DELLE ALIENAZIONI comprende il bene indicato nell'allegato "A" in attuazione a quanto disposto dall'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

Articolo 33-bis, comma 7, legge n. 111 del 2011, come introdotto dall'articolo 27, comma 1, legge n. 214 del 2011 Riconoscimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali. Art. 95-bis (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

L'articolo 36-bis, comma 11 del DI 69/2013, convertito con modificazioni con la legge 98/2013, prevedeva l'obbligo per gli enti territoriali di destinare al «Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato» una quota pari al 10% delle risorse nette ricavabili dalla vendita del patrimonio immobiliare disponibile, salvo l'obbligo di utilizzo delle entrate per il ripristino dei limiti massimi di indebitamento consentiti dall'ordinamento contabile vigente. La norma prevedeva che la restante parte di risorse non destinabili al Fondo dovesse essere utilizzata per la copertura di spese di investimento oppure, per la parte eccedente, per la riduzione del debito (articolo 1, comma 443 della legge 228/2012). In assenza del decreto applicativo, gli Enti, in presenza di entrata da alienazione, avevano l'obbligo di accantonamento della quota del 10% nei fondi vincolati dell'avanzo di amministrazione.

Con il DI 19 maggio 2015 n.78 si prevede che «Per i comuni la predetta quota del 10% è destinata prioritariamente all'estinzione anticipata dei mutui e per la restante quota secondo quanto stabilito dal comma 443 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 2012, n. 228».

Analoga disposizione era stata già a suo tempo introdotta dalle norme sul Federalismo demaniale ove, all'articolo 9 del DLgs n. 85/2010 veniva previsto che «Le risorse nette derivanti a ciascuna Regione ed ente locale dalla eventuale alienazione degli immobili del patrimonio disponibile loro attribuito ai sensi del presente decreto nonché quelle derivanti dalla eventuale cessione di quote di fondi immobiliari cui i medesimi beni siano stati conferiti sono acquisite dall'ente territoriale per un ammontare pari al settantacinque per cento delle stesse. Le predette risorse sono destinate alla riduzione del debito dell'ente e, solo in assenza del debito o comunque per la parte eventualmente eccedente, a spese di investimento». L'applicazione delle disposizioni se da un lato consentono di ridurre il debito, gli stessi enti si trovano costretti a sostenere oneri aggiuntivi per l'estinzione anticipata dei mutui di ammortamento, oneri che diversamente debbono essere finanziati con la parte corrente del bilancio.

ALLEGATI

Relazione variante urbanistica

Elenco dei beni immobili inclusi nel Piano delle Alienazioni e delle valorizzazioni allegato "A"

Estratti catastale allegato "B"

St Consulting srl

Maggio 2026



COMUNE DI TORRE DE' ROVERI
PROVINCIA DI BERGAMO
e-mail: comune.torredevereri@pec.regione.lombardia.it

ALLEGATO "A"

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI 2026-2028. ART. 58 DEL DECRETO LEGGE 25 GIUGNO 2008, N. 112 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 6 AGOSTO 2008, N. 133 E S.M.I. ED ART. 95-BIS DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 E S.M.I.

IL PIANO DELLE ALIENAZIONI COMPRENDE I SEGUENTI BENI IMMOBILI

N	Descrizione del bene immobile e relativa ubicazione	Identificazione mappale	Destinazione Funzionale a PGT	Destinazione Funzionale in variante al PGT	Conformità Strumento Urbanistico	Valore
A1	Area all'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato	1002,1005 e 1009 da stralciare Mq 1081,00	Aree per servizi VERDE PUBBLICO	Area di pertinenza Produttiva	NO	€ 108.000,00
A2	Area all'interno del tessuto urbano consolidato	968 mq 140,00	Aree per servizi VERDE PUBBLICO	Area di pertinenza VERDE PRIVATO sistema residenziale	NO	€ 8.400,00

Maggio 2026

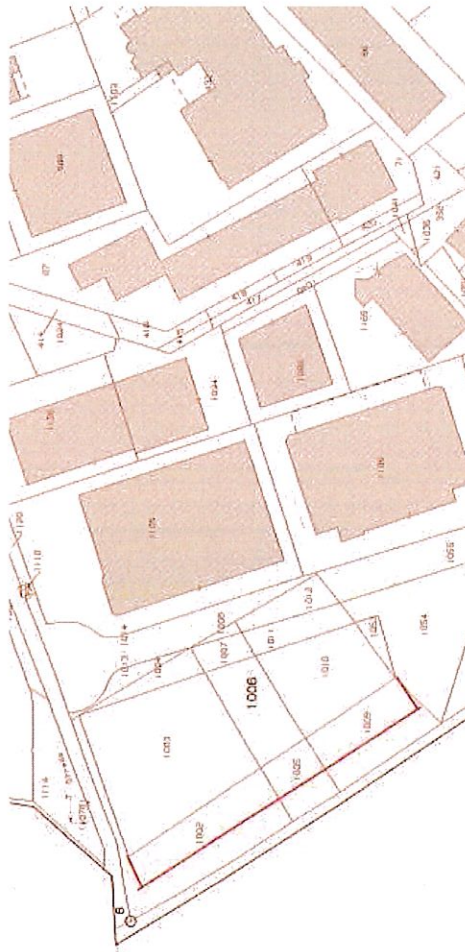


COMUNE DI TORRE D'OROVERI
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI 2026-2028. ART. 58 DEL DECRETO LEGGE 25 GIUGNO 2008, N. 112 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 6 AGOSTO 2008, N. 133 E S.M.I. ED ART. 95-BIS DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 E S.M.I.

ALLEGATO "B"
ESTRATTI CATASTALE

AREA A1 MAPPAI NN. 1002, 1005 E 1009 D STRALCIARE



AREA A2 MAPPLE N. 968

