



CITTÀ DI ALZANO LOMBARDO

Provincia di Bergamo

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE Adunanza ORDINARIA - Seduta di PRIMA Convocazione

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI TRIENNIO 2019/2021
(ART. 58, LEGGE 5 AGOSTO 2008, N. 133 E S.M.I.). APPROVAZIONE.**

Nr. Progr. **16**
Data 29/03/2019
Seduta Nr. **3**

Il SINDACO ha convocato il CONSIGLIO COMUNALE Presso la SALA CONSILIARE, oggi **29/03/2019 alle ore 20:30** in adunanza Ordinaria di PRIMA Convocazione previo invito con allegato l'ordine del giorno, fatto pervenire al Sindaco ed ai Consiglieri Comunali nei modi e nei tempi previsti dallo Statuto Comunale e dal Regolamento di funzionamento del Consiglio Comunale.

Fatto l'appello, risultano presenti/assenti per la trattazione del punto n. 3 dell'O.d.G. i seguenti consiglieri:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenza	
BERTOCCHI CAMILLO	SINDACO	Presente	
RUGGERI PIETRO	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
ANELLI ROBERTO	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
BONOMI ELENA	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
ZANCHI GIOVANNA	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
CARLESSI MARIANGELA	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
CONTESSI MANENTI ROBERTA ANGELICA	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
CURNIS ERIKA	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
LORENZI AIMONE ANDREA	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
BIAVA SIMONE	CONSIGLIERE COMUNALE	Assente	
BERGAMELLI LORENZO	CONSIGLIERE COMUNALE	Assente	
VOLPI VLADIMIRO	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
FIACCADORI SIMONETTA	CONSIGLIERE COMUNALE	Assente	
MARENZI ANGELO	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
GREGIS ANGELO	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
ZANCHI MARIO	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
LUDRINI FRANCESCO	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
Totale Presenti	14	Totale Assenti	3

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa MOSCATO GIOVANNA, il quale sovrintende alla redazione del presente verbale.

In qualità di SINDACO, il Sig. BERTOCCHI CAMILLO, constatata la legalità dell'adunanza, invita il Consiglio a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

CITTÀ DI ALZANO LOMBARDO

PROVINCIA DI BERGAMO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero Delibera **16** del **29/03/2019**

Numero Proposta **20** del **14/03/2019**

Area: AREA V - TECNICA

OGGETTO

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI TRIENNIO 2019/2021 (ART. 58, LEGGE 5 AGOSTO 2008, N. 133 E S.M.I.). APPROVAZIONE.

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000 N. 267

IL RESPONSABILE DELL'AREA	Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere: <input checked="" type="checkbox"/> Favorevole <input type="checkbox"/> Non Favorevole Data 25/03/2019 IL RESPONSABILE AREA V - TECNICA F.to RAVANELLI WARNER
------------------------------	---

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere: <input checked="" type="checkbox"/> Favorevole <input type="checkbox"/> Non Favorevole <input type="checkbox"/> Non Dovuto Data 25/03/2019 IL RESPONSABILE SERVIZIO BILANCIO PROGRAMMAZIONE CONTROLLO F.to GAROFALO CETTINA
---	---

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 16 DEL 29/03/2019

VISTI i pareri espressi dai Responsabili di Area ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000 e s.m.i., come riportati in allegato alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale.

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 56 del vigente Regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale il presente verbale riporta la "sintesi" del dibattito consiliare, demandando ad apposita apparecchiatura informatica la registrazione integrale del dibattito ed al quale si fa espresso rinvio per tutto quanto qui non riportato. Il file audio è depositato presso la Segreteria comunale e ciascun consigliere o membro della Giunta potrà richiederne l'ascolto o copia del medesimo, secondo le forme prescritte per il diritto di accesso.

Prende la parola l'Assessore alle "Infrastrutture e Ambiente", sig. Pietro Ruggeri, per relazionare in merito al Piano in esame.

Quindi, chiede ed ottiene la parola il consigliere comunale sig. Marenzi A., il quale sottolinea in maniera critica che, rispetto ad altri Comuni, che hanno mantenuto gli immobili delle ex stazioni, il Comune di Alzano Lombardo decide invece di venderla.

Di seguito, il consigliere comunale sig. Zanchi M. fa presente che, a parere del proprio Gruppo consiliare, il valore della ex stazione è di difficile realizzo, rispetto al mercato attuale.

Interviene quindi il Sindaco Bertocchi C., per evidenziare la difficoltà di conservare e mantenere tutto il patrimonio pubblico e dunque la necessità di alienare tutto ciò che non risulta necessario ed indispensabile alle funzioni istituzionali. Fa presente poi che, ad ogni modo, il valore storico e scenico dell'ex stazione potrà comunque rimanere, nonostante la vendita dell'immobile. Riferendosi poi al valore attribuito, sottolinea che vi è piena fiducia nei confronti del perito che ha redatto il valore di stima, anche se poi sarà necessario rimettersi alla risposta del mercato.

Nuovamente, chiede la parola il consigliere sig. Marenzi, per avere maggiori chiarimenti circa il materiale che (da fotografie) risulta essere presente all'interno della struttura.

Il Sindaco replica, precisando che verranno fatte verifiche in merito.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione illustrativa dell'argomento a cura dell'Assessore comunale alle "Infrastrutture e Ambiente", sig. Pietro Ruggeri;

VISTE:

- la deliberazione C.C. n. 15 del 06/03/2018 ad oggetto "Approvazione Documento unico di programmazione (DUP) 2018/2020", esecutiva ai sensi di legge.
- la deliberazione C.C. n. 16 del 06/03/2018 ad oggetto "Approvazione Bilancio di Previsione finanziario 2018/2020", esecutiva ai sensi di legge.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 16 DEL 29/03/2019

- la deliberazione C.C. n. 8 del 06/03/2018 ad oggetto “Approvazione Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari – Triennio 2018-2020, esecutiva ai sensi di legge, e successiva variazione assunta con deliberazione C.C. n. 21 del 27/03/2018, esecutiva ai sensi di legge.

PREMESSO che l’articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, modificato dall’articolo 27, comma 7, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2012, n. 214, dispone che gli Enti locali possano procedere alla ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, redigendo apposito Elenco sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, dei singoli beni immobili non strumentali all’esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

VISTO l’articolo 95-bis della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, di adeguamento della disciplina normativa in materia del Governo del Territorio, in ossequio all’articolo 27, comma 7, della legge n. 214 del 2011, ed in particolare ai profili urbanistici connessi all’approvazione ad opera dei comuni del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

CONSIDERATO che:

- a) l’inserimento degli immobili nel citato Piano ne determina la classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone la destinazione urbanistica;
- b) l’elenco di cui alla precedente lettera a), corredato dalla documentazione pertinente, costituisce il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, da allegare al bilancio di previsione;
- c) l’approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari da parte del Consiglio Comunale, al quale sarà sottoposto, costituisce variante allo strumento urbanistico generale, nei termini e alle condizioni previste dal Piano stesso.

VISTO l’art. 56-bis, comma 11 del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 convertito con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98 recante “*Semplificazione delle procedure in materia di trasferimenti di immobili agli enti territoriali*”.

RICHIAMATO il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, come redatto e proposto dalla Giunta Comunale, nel testo allegato al Documento Unico di Programmazione – DUP 2019/2021 adottato dalla G.C. con deliberazione n. 195 del 21/09/2018, esecutiva a norma di legge;

VISTA la proposta di aggiornamento al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per triennio 2019/2021 redatta dall’Area V – Tecnica, allegato alla presente deliberazione sotto la lettera <<A>> per farne parte integrante e sostanziale e composto da:

- A) Elenco dei beni immobili inclusi nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni:
- 1 – Sezione 1: Piano delle Alienazioni.
 - 2 – Sezione 2: Piano delle Valorizzazioni (*terreni, fabbricati, fabbricati istituzionali*).

VALUTATA, relativamente agli immobili inseriti nel suddetto Piano, la sussistenza del requisito della non strumentalità degli stessi all’esercizio delle funzioni istituzionali di questo Comune.

CONSIDERATO che il piano in oggetto costituisce documento propedeutico alla redazione del Documento Unico di Programmazione [D.U.P.] nonché allegato obbligatorio al bilancio di previsione finanziario 2019/2021 ai sensi dell'art. 58, comma 1, ultimo periodo, del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito dalla Legge n. 133/2008.

SENTITO il parere espresso dalla Commissione Consiliare n. 3 riunitasi in data 20.03.2019.

ATTESA la competenza la competenza del Consiglio Comunale in ordine all'adozione del presente atto ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. a) del D.Lgs 267/2000 e s.m.i.

DATO ATTO che sono stati effettuati i necessari controlli di regolarità amministrativa e che sussistono i presupposti di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa per l'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs n. 267/2000, così come introdotto dal decreto-legge 10 ottobre 2012, n. 174 convertito, con modificazioni, nella Legge 7 dicembre 2012, n. 213.

Con voti favorevoli n. 10 (dieci), voti contrari n. 02 (due – consiglieri sigg.ri Zanchi M. e Ludrini) ed astenuti n. 02 (due – consiglieri sigg.ri Marenzi e Gregis), resi ed espressi per alzata di mano da parte dei n. 14 (quattordici) presenti in Aula, compreso il Sindaco, espressi nelle forme di legge

DELIBERA

- 1) per le motivazioni illustrate nella parte narrativa del presente atto e da intendersi qui integralmente riportate, di approvare, ai sensi dell'art. 58, comma 2 della Legge n. 133 del 2008, così come modificato dall'art. 27, comma 2 della legge 6 dicembre 2011, n. 214, il PIANO DELLA ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI per il triennio 2019-2020-2021, allegato alla presente deliberazione sotto la lettera <<A>> per farne parte integrante e sostanziale, composto da:
 - A) Elenco dei beni immobili inclusi nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni:
 - 1 – Sezione 1: Piano delle Alienazioni;
 - 2 – Sezione 2: Piano delle Valorizzazioni (*terreni, fabbricati, fabbricati istituzionali*).
- 2) Di dare atto che, a seguito della presente deliberazione, gli immobili inseriti nella sola Sezione 1 denominata PIANO DELLE ALIENAZIONI, entrano automaticamente a far parte del patrimonio disponibile del Comune, fermo restando che i restanti immobili iscritti nella Sezione 2 denominata PIANO DELLE VALORIZZAZIONI continuano a far parte del patrimonio indisponibile dell'ente fino ad espressa e contraria dichiarazione dell'organo comunale competente.
- 3) Di dare atto, altresì, che:
 - l'inserimento dei beni immobili nella Sezione 1 denominata PIANO DELLE ALIENAZIONI ne determina la conseguente destinazione urbanistica, producendo gli effetti di cui l'art. 95-bis

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 16 DEL 29/03/2019

della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, di adeguamento della disciplina normativa in materia del Governo del Territorio, in ossequio all'articolo 27, comma 7, della legge n. 214 del 2011;

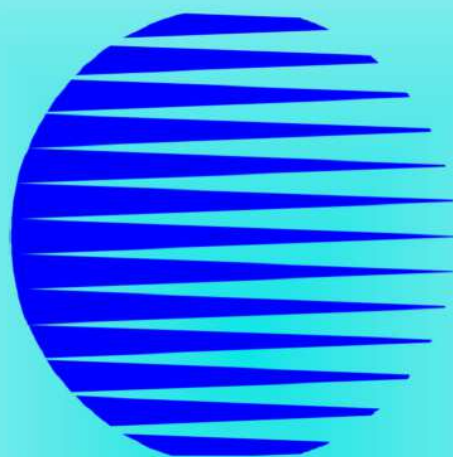
- gli elenchi degli immobili di cui al citato Piano hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, fatto salve le conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura;
- contro l'iscrizione di uno o più immobili nel Piano in oggetto è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi restando gli altri rimedi di legge.

- 4) Di trasmettere il presente atto al Responsabile dell'Area Finanziaria, affinché il Piano in oggetto venga allegato al Bilancio di previsione finanziario 2019/2021, in corso di approvazione.

Con successiva e separata votazione, la presente deliberazione, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del Testo Unico delle Autonomie Locali (D. Lgs. n. 267/2000), viene **dichiarata immediatamente eseguibile**, con voti favorevoli n. 10 (dieci), voti contrari n. 02 (due – consiglieri sigg.ri Zanchi M. e Ludrini) ed astenuti n. 02 (due – consiglieri sigg.ri Marenzi e Gregis), resi ed espressi per alzata di mano da parte dei n. 14 (quattordici) presenti in Aula, compreso il Sindaco.



Comune di Alzano Lombardo
Provincia di Bergamo



Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

Triennio 2019-2020-2021

Adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. in data

Publicato all'Albo Pretorio del Comune di Alzano Lombardo per 60 giorni consecutivi a far data dal al

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. in data



INDICE

1. Premessa.....	pag. 2
2. Procedura.....	pag. 2
3. Sezione 1 – Piano delle Alienazioni.....	pag. 3
4. Sezione 2 – Piano delle Valorizzazioni.....	pag. 4
2.a - Terreni.....	pag. 4
2.b - Fabbricati.....	pag. 6
2.c - Fabbricati ad uso istituzionale.....	pag. 13
5. Perizia di stima immobile codice 1.A-2019	pag. 16



1. PREMESSA

L'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133, stabilisce che le Regioni, le Province, i Comuni e tutti gli altri Enti Locali, con delibera dell'organo di Governo individuino, 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 [P.A.V.I.]" propedeutico all'approvazione del Documento Unico di Programmazione [D.U.P.] nel quale, previa intesa, sono inseriti anche gli immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ovvero dall'Agenzia del Demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.

2. PROCEDURA

Il presente schema di Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari è suddiviso in due sezioni costitutive del piano stesso.

La prima sezione, denominata "PIANO DELLE ALIENAZIONI", contempla gli immobili di proprietà comunale ovvero nelle disponibilità dell'amministrazione comunale, oggetto di dismissione dal patrimonio.

La seconda sezione, denominata "PIANO DELLE VALORIZZAZIONI", contempla gli immobili (*terreni e fabbricati*) di proprietà comunale che possono essere oggetto di valorizzazione e/o riordino della gestione oppure di futura previsione di dismissione, laddove gli stessi non assolvano più a funzioni istituzionali ovvero di pubblico interesse per la collettività, previa approvazione di singole procedure finalizzate alla alienazione del bene immobile.

Dal presente schema di Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari sono esclusi i beni demaniali (*strade, cimiteri, etc.*).

Il provvedimento di approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l) del D.Lgs n. 267/2000, è di competenza del Consiglio Comunale. La deliberazione che approva gli elenchi è soggetta a pubblicazione secondo le forme previste per legge, significando che avverso l'iscrizione del bene immobile nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" è previsto il ricorso amministrativo entro 60 (*sessanta*) giorni dalla pubblicazione (*art. 58, comma 5, Legge n. 133/2008*).

L'inserimento del bene immobile nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari ne determina la conseguente destinazione urbanistica, producendo gli effetti di cui l'art. 95-bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, di adeguamento della disciplina normativa in materia del Governo del Territorio, in ossequio all'articolo 27, comma 7, della legge n. 214 del 2011.



Sezione 1

PIANO DELLE ALIENAZIONI

triennio 2019-2021

Annualità 2019

Cod.	Descrizione	Identificativo Catastale	Destinazione attuale	Valore attribuito
1.A 2019	Fabbricato in Via Ribolla, s.n.c. (ex Casello Ferroviario della Valle Seriana)	Particella n. 1076 - 7	Ambiti di completamento a prevalente destinazione non residenziale e a volumetria definita subordinati ad accordi attuativi (art. 27 bis N.T.A. vigente P.G.T.)	€ 267.000,00= (1)

Annualità 2020

Cod.	Descrizione	Identificativo Catastale	Destinazione attuale	Valore attribuito
/	/	/	/	/

Annualità 2021

Cod.	Descrizione	Identificativo Catastale	Destinazione attuale	Valore attribuito
/	/	/	/	/

Note:

(1): immobile derivante al Comune di Alzano Lombardo a seguito assegnazione nell'ambito del cosiddetto "Federalismo Demaniale". La vendita è soggetta a preventiva autorizzazione da parte dell'Agenzia del Demanio, pervenuta al Comune di Alzano Lombardo in data 21/12/2017 al prot. n. 25300. Il valore è stato attribuito a seguito di variante urbanistica finalizzata alla trasformazione della destinazione d'uso dell'edificio, giusta la deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 in data 6 marzo 2018, esecutiva a norma di legge. I proventi derivanti dall'alienazione dovranno essere così ripartiti: il 75% al Comune di Alzano Lombardo e il 25% al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato (art. 9, comma 5, D.Lgs 85/2010)



Sezione 2

PIANO DELLE VALORIZZAZIONI

triennio 2019-2021

2.a – Terreni

Cod.	Descrizione	Beneficiario	Titolo	Destinazione d'uso attuale
1.t	Terreno in Via Paglia - mapp.li 3951 e 138/sub 4	Casa di Riposo "M. ZANCHI" ora Fondazione	Diritto di superficie anni 99 (<i>novantanove</i>) Scadenza: 2089 Atto rep. n. 81647 del 20/04/1990 (<i>Notaio Sella</i>)	Casa di Riposo
2.t	Terreno in Frazione Olera (P.zza Fra' Tommaso) - mapp.le 220	Diversi	Concessione di autorimessa in sottosuolo anni 99 (<i>novantanove</i>) Scadenza: 2095 d.C.C. n. 117 del 04/07/1996	Box interrati Parcheggi pubblici
3.t	Terreno in Frazione Olera (P.zza Baden Powell - ½) - mapp.li 1262, 1263, 1264 e 1265	Diversi	Diritto di costruzione in sottosuolo anni 90 (<i>novanta</i>) Scadenza: 2084 d.C.C. n. 52 del 15/07/1993	Box interrati Parcheggi pubblici
4.t	Terreno in Frazione Olera (Via Lacca) - mapp.le 690	Diversi	Diritto di costruzione in sottosuolo anni 90 (<i>novanta</i>) Scadenza: 2098 d.C.C. n. 3 del 15/02/2008	Box interrati Parcheggi pubblici
5.t	Terreni in Frazione Olera (Via Lacca) - mapp.li 186, 351, 355, 458, 629, 678, 683, 689, 691 694, 695, 696, 697, 698, 699 700, 702, 703, 704, 705, 707 710, 713, 741, 742, 743, 744, 832 851, 852, 858	Diversi	Livello soprassuolo Atto rep. 5464 del 01/04/1940	Boschi Terreni agricoli
6.t	Terreno in Frazione Olera - mapp.le "C"	Comune di Alzano Lombardo	ex Cimitero Comunale	A.T.R. Ambito di Trasformazione
7.t	Terreno in Via D. Pesenti - mapp. 312 (d.f.)	Associazione Nazionale Alpini Gruppo di Alzano L.do	Atto di comodato gratuito in data 09/02/1989 d.C.C. n. 11 del 15/01/1998	Sede Ass.ne



Cod.	Descrizione	Beneficiario	Titolo	Destinazione d'uso attuale
8.t	Terreno in Via Lombardia (Quartiere Agri) - mapp.li 4416, 4417	Cooperativa Edilizia Valle Seriana 92	Concessione diritto di superficie (sottosuolo) costruzione box interrati Scadenza: 2094 Atto rep. n. 76220 del 31/10/1995 (Notaio Schiantarelli)	Soprassuolo: Parco Pubblico Sottosuolo (parte): Box privati
9.t	Terreno in Via D. Pesenti - mapp.le 2104	Spazio Sport S.r.l.	Concessione per la progettazione, realizzazione e gestione di un centro sportivo natatorio Scadenza: 2057 Atto rep. n. 69753 del 10/07/2000 (Notaio Tufano)	Centro natatorio
10.t	Terreni in Via Piave (ex Italcementi) - mapp.li 1608, 1607 (d.f), 1519 (d.f)	TIRONI S.p.A.	Diritto di costruzione parcheggio multipiano in sottosuolo Atto rep. n. 141207 del 29/12/2006 (Notaio Nosari)	Parcheggio privato/pubblico
11.t	Terreni in Via Fornaci (ex P.I.P. – FIN.GES.TI Srl) - mapp.li 729, 2328	Comune di Alzano Lombardo	Atto rep. n. 105.840/1994 Notaio Sella Registrato a Bergamo il 21/01/1994 al n. 146	Ambiti di salvaguardia e valorizzazione ambientale
12.t	Reliquati ex S.P. n. 35 (ora Via Provinciale) - mapp.li diversi	Comune di Alzano Lombardo	Delibera Consiglio Provinciale di sdemanializzazione n. 145 del 17/07/1973 Voltura catastale prot. n. BG0367791 del 11/12/2003	Reliquati stradali
13.t	Terreni in Via dei Corni (ex Lottizz.ne Percassi/Pezzoli) - mapp.li 2133, 3984, 3995 (parte)	Comune di Alzano Lombardo	Atto rep. n. 138.639/2006 Notaio Nosari Peppino Registrato a Bergamo il 27/01/2006 al n. 879	Aree per attrezzature di interesse pubblico o generale
14.t	Terreni in Via Busa (P.A. 10 Via Olera) - mapp.li 432, 436, 1196	Comune di Alzano Lombardo	Atto rep. n. 857/2018 Notaio Liotti Giuliana Registrato a Bergamo il 04/05/2018 al n. 16694	Aree per attrezzature di interesse pubblico o generale
15.t	Terreni diversi - mapp.li diversi	Diversi	Diritto di superficie per edificazioni residenziali e/o artigianali in regime di edilizia convenzionata (P.E.E.P., etc.) (1) Convenzioni urbanistiche	Residenziale Produttiva Terziaria

Note:

(1): Procedura di alienazione finalizzata al riscatto del "diritto di superficie" da parte degli assegnatari/proprietari, già avviata a far data dall'anno 2004 dal competente Sportello Unico Edilizia e tuttora in corso per chi non ha aderito.

**2.b – Fabbricati**

Cod.	Descrizione	Elementi costitutivi	Beneficiario	Destinazione d'uso attuale
1.f	Fabbricato in Via Mazzini, 17 (Palazzo Pelandi) - Particella n. 53/sub diversi	n. 16 unità immobiliari	<ul style="list-style-type: none">n. 14 u.i. in affitto assegnatari alloggi di e.r.p.n. 1 u.i. in concessione d'uso a varie Associazionin. 1 u.i. per usi istituzionali e culturali	E.R.P. Sede Associazioni (2)
2.f	Fabbricato in Via Marconi, 30 - Particella n. 1406/sub diversi	n. 9 unità immobiliari	<ul style="list-style-type: none">n. 9 u.i. in affitto assegnatari alloggi di e.r.p.	E.R.P.
3.f	Fabbricato in Via Marconi, 32 - Particella n. 272/sub diversi	n. 12 unità immobiliari n. 7 posti auto	<ul style="list-style-type: none">n. 11 u.i. in affitto assegnatari alloggi di e.r.p.n. 1 u.i. alloggio temporaneo a favore di soggetti fragili (d.G.R. 4531/2015) d.G.C. n. 165/2017	E.R.P. Ufficio
4.f	Unità immobiliari presso Condominio "Nuovo Centro" in Via Martino Zanchi, d.n.c. - Particella n. 1803/sub diversi	n. 11 unità immobiliari	<ul style="list-style-type: none">n. 11 u.i. in affitto assegnatari alloggi di e.r.p.	E.R.P.
5.f	Fabbricato in Via Roma, 59 Condominio "Borlasò" - Particella n. 196/sub diversi	n. 2 unità immobiliari	<ul style="list-style-type: none">n. 2 u.i. in affitto assegnatari alloggi di e.r.p.	E.R.P.



Cod.	Descrizione	Elementi costitutivi	Beneficiario	Destinazione d'uso attuale
6.f	Unità immobiliari presso Condominio "Grumasone" in Via Grumasone 16/F - Particella n. 2428/sub diversi	n. 7 unità immobiliari	<ul style="list-style-type: none">n. 7 u.i. in affitto assegnatari alloggi di e.r.p.	E.R.P.
7.f	Unità immobiliari e box presso Condominio "Nuovo Centro" in Via Ribolla, d.n.c. - Particella n. 1910/sub diversi	n. 2 unità immobiliari n. 2 box	<ul style="list-style-type: none">n. 2 u.i. in affitto assegnatari alloggi di e.r.p.n. 1 box in uso Servizi Socialin. 1 box libero	E.R.P.
8.f	Unità immobiliari presso Condominio "Sorelle Zanotti" in Via San Pietro, 65 Particella n. 226/sub 11-18	n. 2 unità immobiliari	<ul style="list-style-type: none">n. 2 u.i. in affitto assegnatari alloggi di e.r.p.	E.R.P.
9.f	Fabbricato in Vicolo Rino, 1 - Particella n. 935/sub 3-4	n. 2 unità immobiliari	<ul style="list-style-type: none">n. 2 u.i. in affitto assegnatari alloggi di e.r.p.	E.R.P.
10.f	Unità immobiliare con annesso box presso Cond. "Residenza Nese Centro" in Via P. Paleocapa, 73 - Particella n. 4482/sub 15 - Particella n. 4482/sub 33	n. 1 unità immobiliare n. 1 box	<ul style="list-style-type: none">Cooperativa Sociale A.E.P.E.R. di BG Comodato d'uso gratuito progetto "Custodia Sociale" d.G.C. n. 57/2015	Uso socio-ricreativo
11.f	Fabbricato in Via G. Paglia, 3 Biblioteca "Montecchio" - Particella n. 136	Dimora storica con annesso giardino	<ul style="list-style-type: none">Comune di Alzano Lom.do (<i>biblioteca, auditorium, ex sede staccata P.L.</i>)unità immobiliare in comodato gratuito Associazione C.A.I. (<i>Con.to rep. n. 6515 del 21/12/2005</i>)	Infrastruttura pubblica



Cod.	Descrizione	Elementi costitutivi	Beneficiario	Destinazione d'uso attuale
12.f	Fabbricato in Via Paleocapa, 26 "ex Foresteria Villa Paglia" - Particella n. 144	n. 8 mini-alloggi protetti per anziani	▪ Convenzione con "Fondazione Casa Amica Onlus" d.G.C. n. 133/2017 Scadenza : 31/12/2019	Mini-alloggi protetti per anziani
13.f	Fabbricato in Via Paleocapa, 24 "Villa Paglia" - Particella n. 145	Dimora storica con annesso giardino	▪ Comitato 'PER NESE' (SOLO giardino) Convenzione di gestione in volontariato d.G.C. 52/2018 Scadenza: 31/12/2018	Vincolo di destinazione per usi sociali
14.f	Fabbricato in Via F.lli Valenti, 3 "Scuola della Musica" - Particella n. 23/sub a	n. 2 piani fuori terra servitù industriale per canina ENEL	▪ piano terra in concessione d'uso al Corpo Musicale ▪ primo piano in concessione d'uso ad Associazioni varie	Scuola della Musica Sede Associazioni (2)
15.f	Fabbricato in Via Pesenti, 12 "ex Parco Falcone/Borsellino" - Particella n. 870	n. 1 unità immobiliare con annessa cantina n. 1 box e depositi	▪ unità imm.re in comodato gratuito Ass.ne "CORO LE DUE VALLI" d.G.C. 174/2011 ▪ box in comodato gratuito Ass.ne G.V.A. (Gruppo Volontari Antincendio Boschivo) d.G.C. 109/2003 ▪ deposito e parte dell'area esterna in comodato gratuito al Gruppo A.N.A. d.G.C. 108/2003	Infrastruttura pubblica
16.f	Fabbricato in Via Pesenti, 26 "ex Magazzino Comunale" - Particella n. 319	n. 2 piani fuori terra, di cui n. 1 parzialmente interrato	▪ P.V.C. – Protezione Volontaria Civile Contratto di comodato gratuito anni 90 (novanta) Scadenza: 2098 d.G.C. n. 8/2008	Infrastruttura pubblica



Cod.	Descrizione	Elementi costitutivi	Beneficiario	Destinazione d'uso attuale
17.f	Fabbricato in Frazione Monte di Nese, Via Castello 43 (<i>ex Scuole Elementari</i>) - Particella n. 398	n. 3 piani fuori terra	<ul style="list-style-type: none">▪ Ostello della Gioventù (<i>gestione da affidare</i>)▪ Consulta Frazionale di Monte Nese (<i>uso solo piano terra</i>) d.G.C. n. 24/2016	Infrastruttura pubblica
18.f	Fabbricato in Frazione Olera, (<i>ex Casa Amica</i>) - Particella n. 428/sub. 702	n. 2 piani fuori terra	<ul style="list-style-type: none">▪ Consulta Frazionale di Olera	Infrastruttura pubblica
19.f	Nuovo Palazzetto dello Sport P.zza Papa Giovanni Paolo II - Particella n. 2397/sub 711	Porzione di fabbricato in proprietà condom.le (<i>campo da gioco, palestra, tribune, spogliatoi, uffici, WC, locali tecnici, etc.</i>)	Comune di Alzano Lombardo	Infrastruttura pubblica
20.f	Palazzetto dello Sport (<i>annesso a Liceo Scientifico "E. Amaldi</i>) Via Locatelli - Particella n. 1719	Fabbricato singolo con area di pertinenza (<i>campo da gioco, tribune, spogliatoi, WC, locali tecnici, etc.</i>)	Provincia di Bergamo Contratto di locazione oneroso rep. n° 6600/2010 Scadenza: 15/9/2019	Infrastruttura pubblica
21.f	Centro Sportivo Comunale "Carillo Pesenti Pigna" Via Europa, 50 - Particelle n. 2922, 2893	Fabbricati (<i>spogliatoi, bar, magazzino, etc.</i>) Campo di calcio Pista di atletica Tribune "Pistino" sottotribuna Spogliatoi	<ul style="list-style-type: none">▪ Concessione con Soc. "S.S.D. Virtus Bergamo" Scadenza: 30/6/2022 d.G.C. n. 101/2017▪ Concessione con Soc. "A.S.D. Sporting Club" Scadenza: 30/6/2022 d.G.C. n. 102/2017	Infrastruttura pubblica



Cod.	Descrizione	Elementi costitutivi	Beneficiario	Destinazione d'uso attuale
22.f	Centro Sportivo "Montecchio" Via Paleocapa/Paglia, d.n.c. - Particelle n. 1179, 1180, 4964, 4965	Fabbricati (<i>spogliatoi, bar, sala poliv.te, etc.</i>) Campi tennis Sede Tennis Club Bocciodromo Centro Sociale Anziani	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>Concessionario:</u> A.S.D. SIMA SPORT Scadenza: 31/05/2030 Determ. n. 364/2018▪ <u>Sede sociale:</u> T.C. "Montecchio" d.G.C. n. 99/1998▪ <u>Bocciodromo:</u> Bocciofila Montecchio d.G.C. n. 176/1993▪ <u>Centro Soc. Anziani:</u> Associazione Anziani e Pensionati Scadenza: 31/12/2018 d.G.C. n. 50/2016	Infrastruttura pubblica
23.f	Impianto sportivo in Frazione Monte di Nese Via dei Caduti, s.n.c. - Particella n. 345	Fabbricato (spogliatoi) Campo di calcio	in uso gratuito alla Consulta Frazionale di Monte di Nese	Infrastruttura pubblica
24.f	Nuovo Auditorium Comunale in P.zza Caduti di Nassiriya, - Particella n. 2169/sub 951	n. 2 piano interrati, con ingresso dal piano terra capienza: 320 posti	<ul style="list-style-type: none">▪ Soc. Coop. Soc. Onlus PANDEMONIUM TEATRO Convenzione di gestione Scadenza: 31/12/2022 d.G.C. n. 62/2018 Deter. n. 381/2018	Infrastruttura pubblica
25.f	Unità immobiliari presso Condominio "Nuovo Centro" in Via Ribolla, 1/3 - Particella n. 1910/sub 19 - Particella n. 1919/sub 15	Unità immobiliare uso ufficio – 1° p. Unità immobiliare uso negozio – p. terra	<ul style="list-style-type: none">▪ A.S.S.T. - Azienda Socio Sanitaria Territoriale Contratto di affitto oneroso anni 6 (<i>sei</i>) Scadenza: 30/06/2024 Prot. Agenzia Entrate n. 18062110402433993	Ufficio Negozio



Cod.	Descrizione	Elementi costitutivi	Beneficiario	Destinazione d'uso attuale
26.f	Unità immobiliare presso Condominio “Nuovo Centro” in Via Ribolla, 3 - Particella n. 1910/sub 22	Unità immobiliare uso ufficio – 1° p.	<ul style="list-style-type: none">▪ C.R.I. Croce Rossa Italiana – Sez. A.L. Concessione in uso a titolo gratuito per anni 29 (<i>ventinove</i>) Scadenza: 2027	Ufficio
27.f	Posti auto presso Condominio “Nuovo Centro” in Via IV Novembre, 2 - Particella n. 1910/sub 54	Posti auto trasformati uso deposito-archivio d.G.C. 150/2008	Comune di Alzano Lombardo	Deposito/Archivio
28.f	Autorimessa (<i>ex Sacelit</i>) in Via Salesiane/Via Locatelli - Particella n. 1803/sub 338	n. 116 posti auto coperti situati al primo livello interrato	<ul style="list-style-type: none">▪ Concessionario: LINE SERVIZI SpA Concessione onerosa di gestione dell'autorimessa: posti auto coperti a tariffa oraria e parte in affitto a canone prestabilito Scadenza: 31.05.2019	Parcheggio coperto
29.f	Autorimessa in Via Adobati, 49/51 - Particella n. 1997/sub 13	n. 51 posti auto coperti situati al primo livello interrato	<ul style="list-style-type: none">▪ Diversi Contratto di locazione a canone prestabilito con indicizzazione I.S.T.A.T.	Parcheggio coperto
30.f	Autorimessa in P.zza Caduti di Nassiriya - Particella n. 2169/sub diversi	n. 66 posti auto coperti situati al secondo livello interrato	<ul style="list-style-type: none">▪ Concessionario: LINE SERVIZI SpA Concessione onerosa di gestione dell'autorimessa: posti auto coperti a tariffa oraria e parte in affitto a canone prestabilito Scadenza: 31.05.2019	Parcheggio coperto



Cod.	Descrizione	Elementi costitutivi	Beneficiario	Destinazione d'uso attuale
31.f	Box in Frazione Olera (P.zza Baden Powell) - Particella n. 1465/sub 5	n. 1 autorimessa (2 posti auto)	<ul style="list-style-type: none">In uso gratuito alla Associazione Volontari Antincendio di Olera e deposito uso servizi di pubblica utilità nella Frazione Olera	Box
32.f	Deposito in Via Meer, s.n.c. - Particella 1427	n. 1 locale ex cabina di decompressione servizio gas metano e piccola area di pertinenza (dismesso)	Comune di Alzano Lombardo	Aree per attrezzature di interesse pubblico o generale
33.f	Fabbricato in Frazione Olera, Via Lacca, 11 (ex Centro per la famiglia Acerbis) - Particella n. 782	n. 3 piani fuori terra	Comune di Alzano Lombardo Convenzione gestione con Parrocchia "San Bartolomeo" di Olera Scadenza: 17/09/2033 Rep. N. 6635/2013	Infrastruttura pubblica (Ostello della Gioventù)

Note:

- (2): La concessione in uso di locali e fabbricati di proprietà comunale (*Palazzo Pelandi e Casa della Musica*) alle associazioni culturali, sociali, ricreative, sportive e musicali operanti in Alzano Lombardo (*escluso partiti politici ed associazioni sindacali e di categoria*) è regolato da apposito Regolamento approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 131 in data 21/11/1996, esecutiva a norma di legge.

**2.c – Fabbricati ad uso istituzionale**

Cod.	Descrizione	Elementi costitutivi	Beneficiario	Destinazione d'uso attuale
34.f	Municipio, Via Mazzini, 17 (ex Palazzo Pelliccioli del Portone) - Particella n. 1/sub 701	n. 3 piani fuori terra	Comune di Alzano Lombardo ▪ Blue Meta S.p.A. Contratto di locazione oneroso ufficio P.T. Scadenza: 31/12/2019	Infrastruttura pubblica
35.f	Caserma dei Carabinieri Via Roma, 34 - Particella n. 868	n. 3 piani fuori terra (Uffici, archivio, auto-rimesse, 3 alloggi, etc.)	▪ Ministero dell'Interno Contratto di locazione oneroso anni 6 + 9 Scadenza: 31/03/2020	Infrastruttura pubblica
36.f	Asilo nido comunale "Madre Teresa di Calcutta" Via Abruzzi, 20 - Particella n. 2697	n. 1 piano fuori terra	Comune di Alzano Lombardo	Infrastruttura pubblica
37.f	Scuola comunale dell'infanzia "Rosa Franzi" Via Olera, 11 - Particelle n. 2120/sub 701 n. 2120/sub 702	n. 1 piano semi-interrato n. 1 piano fuori terra	Istituto Comprensivo di Alzano Lombardo	Infrastruttura pubblica
38.f	Scuola elementare Alzano Cap. "Luigi Noris" Via Roma, 19 - Particella n. 307/sub 701	n. 3 piano fuori terra	Istituto Comprensivo di Alzano Lombardo	Infrastruttura pubblica



Cod.	Descrizione	Elementi costitutivi	Beneficiario	Destinazione d'uso attuale
39.f	Scuola elementare Alzano Sopra "don E. Adami" Via Mons. Piazzoli, 5 - Particella n. 594	n. 2 piani fuori terra	Istituto Comprensivo di Alzano Lombardo	Infrastruttura pubblica
40.f	Scuola elementare Nese "A. Tiraboschi" Via Europa, 64 - Particella n. 3949/sub 702	n. 2 piani fuori terra + palestra	Istituto Comprensivo di Alzano Lombardo	Infrastruttura pubblica
41.f	Scuola media Alzano Cap. "G. d'Alzano" Via F.lli Valenti, 4 - Particella n. 307/sub 701	n. 3 piani fuori terra + palestra	Istituto Comprensivo di Alzano Lombardo	Infrastruttura pubblica
42.f	Scuola media Nese "G. Paglia" Via Europa, 90 - Particella n. 1985	n. 2 piani fuori terra + Palestra + 1 alloggio ex custode	Istituto Comprensivo di Alzano Lombardo ▪ Contratto di locazione oneroso alloggio Scadenza: 20/10/2019	Infrastruttura pubblica
43.f	Direzione Didattica, ora Istituto Comprensivo di Alzano Lombardo Via F.lli Valenti, 4 - Particella n. 307/sub 701	n. 3 piani fuori terra	Istituto Comprensivo di Alzano Lombardo	Infrastruttura pubblica



Cod.	Descrizione	Elementi costitutivi	Beneficiario	Destinazione d'uso attuale
44.f	Magazzino comunale Via Piave, 8 - Particella n. 2050	n. 1 piano fuori terra	Comune di Alzano Lombardo	Infrastruttura pubblica
45.f	Centro di raccolta rifiuti solidi urbani e differenziati Via Piave, 8 - Particella n. 2050	Strutture a tettoia per ricovero cassoni + Locale ufficio/WC + Locale deposito	▪ Serio Servizi Ambientali S.r.l. Contratto di gestione oneroso Scadenza: 31/12/2021	Infrastruttura pubblica

AREA TECNICA

SERVIZIO PATRIMONIO

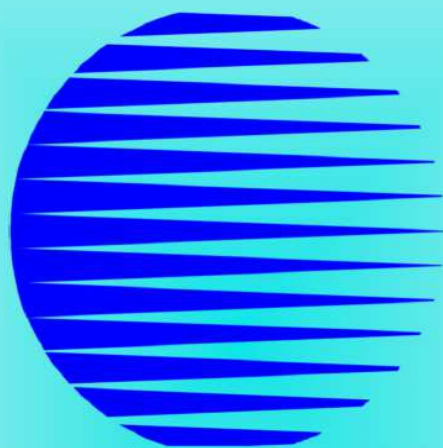
Il Responsabile

Dr. Warner Geom. Ravanelli





Comune di Alzano Lombardo
Provincia di Bergamo



**Piano delle alienazioni e
valorizzazioni immobiliari**

Triennio 2019-2020-2021

Perizia di stima immobile 1.A-2019



EX CASELLO FERROVIARIO DELLA VALLE SERIANA

Immobile già inserito nel *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari Triennio 2018-2019-2020* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 in data 6 marzo 2018

Relazione di Perizia per la stima di immobile in Comune di Alzano Lombardo

Su incarico dell'Amministrazione Comunale di Alzano Lombardo, il sottoscritto Geom. Warner Ravanelli, in qualità di Responsabile dell'Area V – Tecnica del Comune di Alzano Lombardo, provvede qui di seguito alla stesura della perizia per la stima dell'immobile sito in via Ribolla, attiguo alla sede ferroviaria dell'attuale metropolitana leggera T.E.B. in un contesto a prevalente destinazione residenziale, situato nelle immediate vicinanze di servizi pubblici di rilievo (*municipio, ospedale, ASST, etc...*).



foto 1 – vista da via Ribolla



OGGETTO DELLA STIMA

Trattasi di immobile trasferito in proprietà al Comune di Alzano Lombardo a seguito assegnazione nell'ambito del cosiddetto "Federalismo Demaniale" e la cui alienazione è soggetta a preventiva autorizzazione da parte dell'Agenzia del Demanio.

Tale autorizzazione è pervenuta in data 21 dicembre 2017 al prot. n° 25300, giusta la nota emessa in pari data dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia.

Il lotto è prospiciente il sedime della ferrovia T.E.B., a ridosso della fermata di Alzano Centro. Presenta pianta rettangolare libera su tutti i lati. I locali, un tempo adibiti a Casello Ferroviario della Valle Seriana, sono tuttora dismessi ed inaccessibili causa alcuni calcinacci pericolanti delle facciate.

Il fabbricato è costituito da una struttura di 3 livelli fuori terra oltre locale sottotetto; non esiste un piano interrato né spazi ad autorimessa, bensì un posto auto a sud dell'edificio.

La costruzione della struttura, in calcestruzzo e mattoni, risale ai primi anni 40 del secolo scorso e non ha subito modificazioni nel corso del tempo.



foto 2 – vista da Sud



Sull'immobile NON sussiste il vincolo di interesse storico, archeologico e/o artistico per cui non è un bene di interesse pubblico.

L'area non è soggetta al vincolo idrogeologico ed è parzialmente interessata (*con esclusione del fabbricato*) al vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del D.Lgs 42/2004.

PROPRIETÀ

Immobile proveniente da Decreto del Direttore Generale Agenzia Regionale del Demanio n° 2014/1672 del 12/11/2014 completato dall'iscrizione nei registri catastali in data 20/07/2015 al Reg. Gen. n. 28817 a cura del notaio Carmine Mallardo di Bergamo.

Partita	Sez.	Fg	Num.	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	CI	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
--	AM	10	1076	--	Via IV Novembre	-	E/1	-	-	--	€ 2.084,34

*Variazione del 20/03/2017 prot. n. BG0033554 bonifica identificativo catastale
La particella 7 è da frazionare*

DATI TECNICI

Particella 1076-7	note		
Superficie lotto	156,00	m ²	<i>Incluse pertinenze</i>
S.l.p.	219,25	m ²	<i>Escluso sottotetto</i>
S.l.p.	72,00	m ²	<i>Sottotetto</i>
Volume	811,19	m ³	<i>Estradosso ultimo solaio</i>
Altezza (3 p.f.t.)	9,80	m	<i>Estradosso ultimo solaio</i>

DESTINAZIONE URBANISTICA

All'immobile oggetto della presente perizia di stima, a seguito di specifica variante urbanistica in ambito di approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari dell'ente (*art. 95-bis, L.R. n. 12/2005*) approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 in data 6 marzo 2018, è stata assegnata la specifica destinazione "*Zona B2/8: ambiti di completamento a destinazione non residenziale e a volumetria definita subordinati ad accordi attuativi*", disciplinata dall'art. 27-bis della N.T.A. (Piano delle Regole). In sintesi:

- ✓ destinazione d'uso: terziario/direzionale/commerciale e residenziale di servizio;
- ✓ volumetria massima ammissibile: esistente;
- ✓ altezza massima: esistente;
- ✓ tipologia di intervento: * restauro conservativo (*involucro esterno*) - fronte linea T.E.B. vincolata;
* ristrutturazione edilizia interna libera, anche sulle parti strutturali;
- ✓ obbligo di sistemazione e razionalizzazione area pubblica antistante l'edificio.



METODO DI STIMA

Il criterio adottato per la stima dell'immobile è il **Valore di Trasformazione**.

Il VdT di un bene, suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

Il VdT oltre a permettere di valutare gli immobili in base alla funzione di criterio di stima, consente di formulare giudizi economici negli investimenti immobiliari in base alla funzione di criterio di scelta.

Nello specifico, la determinazione del Valore di mercato dell'immobile a seguito di ristrutturazione nonché di processo di cambio utilizzazione è dato dai *ricavi attesi dalla trasformazione* (valore medio di beni indagine di mercato, dei beni O.M.I., dei beni da riviste specialistiche) detratti i *costi di trasformazione* (costi tecnici di costruzioni e costi accessori professionali, esclusi i costi per imposte e tasse nonché oneri finanziari).

Procedimento di stima del valore di mercato per trasformazione:

$$VmT = R_t - K_t [ricavi attesi dalla trasformazione - costi di trasformazione]$$

STIMA DEI RICAVI ATTESI DALLA TRASFORMAZIONE (R_t)

I ricavi attesi dalla trasformazione sono costituiti dall'ammontare delle somme in denaro che l'investitore normale è disposto a spendere per acquistare beni simili a quello oggetto di stima nello stato in cui si troverà dopo la trasformazione, quindi a nuovo.

Tale ammontare si assume come la media dei valori ricavati da indagini di mercato (*bollettini commerciali, annunci, ecc.*), dei valori riportati su riviste specializzate (*consulente immobiliare*) e dei valori pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

In relazione alle caratteristiche proprie dell'immobile in esame, in particolare alla posizione della stessa, **si ritiene di poter assumere quale coefficiente per il calcolo del valore medio di mercato 2.450,00 €/m²** inteso quale parametro medio adottato dopo la trasformazione edilizia, a nuovo.

Per quanto esposto, si ritiene che i ricavi attesi dalla trasformazione possono essere:

<i>S.l.p. [m²]</i>	<i>Coefficiente [%]</i>	<i>€/m²</i>	<i>Parziale [€]</i>
A	B	C	D=AxBxC
219,25	100	2.450,00	537.162,50
72,00	30	720,00	52.920,00
R_t Ricavi attesi dalla trasformazione			
€ 590.082,50			
<i>(euro cinquecentonovantamilaottantadue/50)</i>			



STIMA DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE (K_t)

I costi tecnici di costruzione rappresentano l'ammontare in moneta da corrispondere all'esecutore delle opere. Non disponendo di un dettagliato computo metrico estimativo, possibile solo avendo la disponibilità di un progetto esecutivo, si individua il costo di costruzione mediante confronto diretto con interventi simili, esprimendo il costo in €/mq di superficie lorda. Da indagini assunte presso imprese del settore, il costo medio per interventi simili di ristrutturazione dell'edificio è stimato in 1.100 €/m² di superficie lorda comprensivi di adeguamenti sismici.

I costi accessori professionali si compongono dei costi di onorari per progettazione, direzione e collaudo lavori, consulenze legali, staff di vendita, in percentuale sul costo tecnico di costruzione (12%).

<i>S.l.p. [m²]</i>	<i>Coefficiente [%]</i>	<i>€/m²</i>	<i>Parziale [€]</i>
A	B	C	D=AxBxC
219,25	100	1.100,00	241.175,00
72,00	60	1.100,00	47.520,00
<hr/>			
<i>indice [€]</i>	<i>Coefficiente [%]</i>	<i>€/m²</i>	<i>Parziale [€]</i>
A	B	C	D=AxBxC
288.695,00	12	--	34.643,40
<hr/>			
K_t Costi di trasformazione			
€ 323.338,40			
<i>(euro trecentoventitremilatrecentotrentotto/40)</i>			

VALUTAZIONE

In conclusione, **il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è, per arrotondamento, pari a**

V_{mT} = R_t - K_t € 267.000,00 <i>(euro duecentosessantasettemila/40)</i>
--

IL TECNICO
f.to Warner geom. Ravanelli

Allegati:

- autorizzazione Agenzia del Demanio
- inquadramento
- estratti PGT (variante) / NTA / PTCP
- visura catastale / estratto mappa
- piante e sezioni
- documentazione fotografica



**AUTORIZZAZIONE
AGENZIA DEL DEMANIO**



AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Lombardia

Per posta elettronica
Non segue originale

Milano, 21/12/2017

Prot. n. 2017/16770 /DR-ST-MI2

Al
Comune di Alzano Lombardo (BG)
protocollo@pec.comune.alzano.bg.it

Rif. Vs nota prot.n.6042/2017 del 30/03/2017

Oggetto: **Comune di Alzano Lombardo (BG) - EX BSB0361 parte
Attuazione dell'art. 56 bis del D.L. n. 69/2013, convertito con modificazioni con
legge n. 98/2013, attestazione di congruità del valore del bene ai sensi dell'art. 9,
comma 5 del D.lgs. n. 85/2010. Rilascio attestazione di congruità per alienazione
porzione di immobile.**

In riscontro alla nota indicata a margine, relativa alla trattazione menzionata in oggetto, si comunica che la scrivente ha eseguito l'attività di verifica della valutazione estimale trasmessa da codesto Comune.

Ad esito di tale verifica, è stato ritenuto congruo il valore di € 267.000,00 (Euro duecentosessantasette/00) determinato per il fabbricato sito in Via D. Pesenti e censito al C.F. del Comune di Alzano Lombardo (BG) al Foglio AM/11, mappale 1076.

Con l'occasione si rammenta, altresì, che, in virtù dell'art. 9, comma 5, del D.Lgs n. 85/2010 (a cui fa rinvio il comma 10 del citato art. 56 bis), il 25% delle risorse nette derivanti dall'alienazione della predetta area dovranno essere destinate all'Erario dello Stato, mediante l'accredito bancario utilizzando il codice IBAN: **IT 88B 01000 03245 130 0 10 3330 04** e riportando la seguente causale: "Versamento ai sensi dell'art. 56-bis, comma 10, del D.L. n. 69 del 2013"

Cordiali saluti.

Il Responsabile Servizi Territoriali
Lombardia MI2
Dott.ssa Antonella Caputo

Istruttore della pratica:
Amerasinghe C. – Tel. 02/762618317

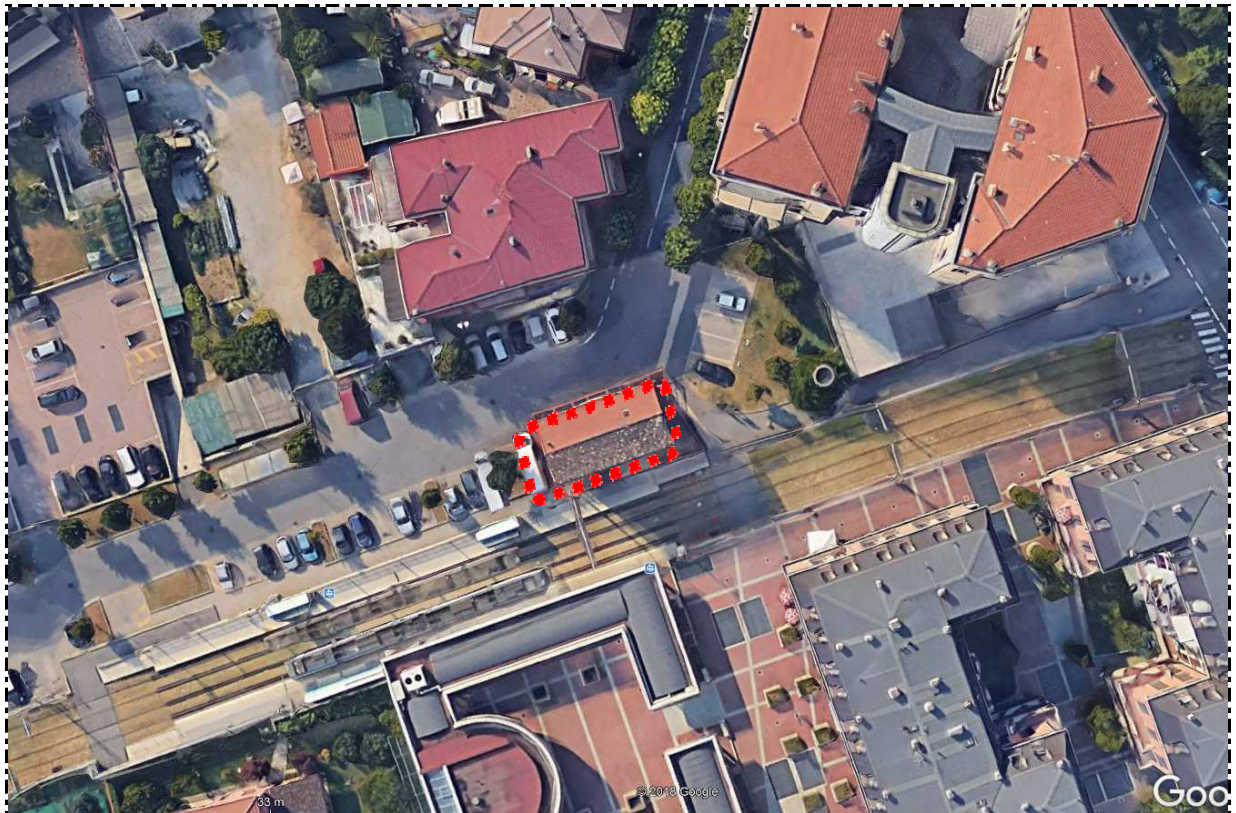




INQUADRAMENTO



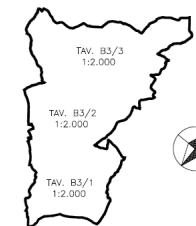
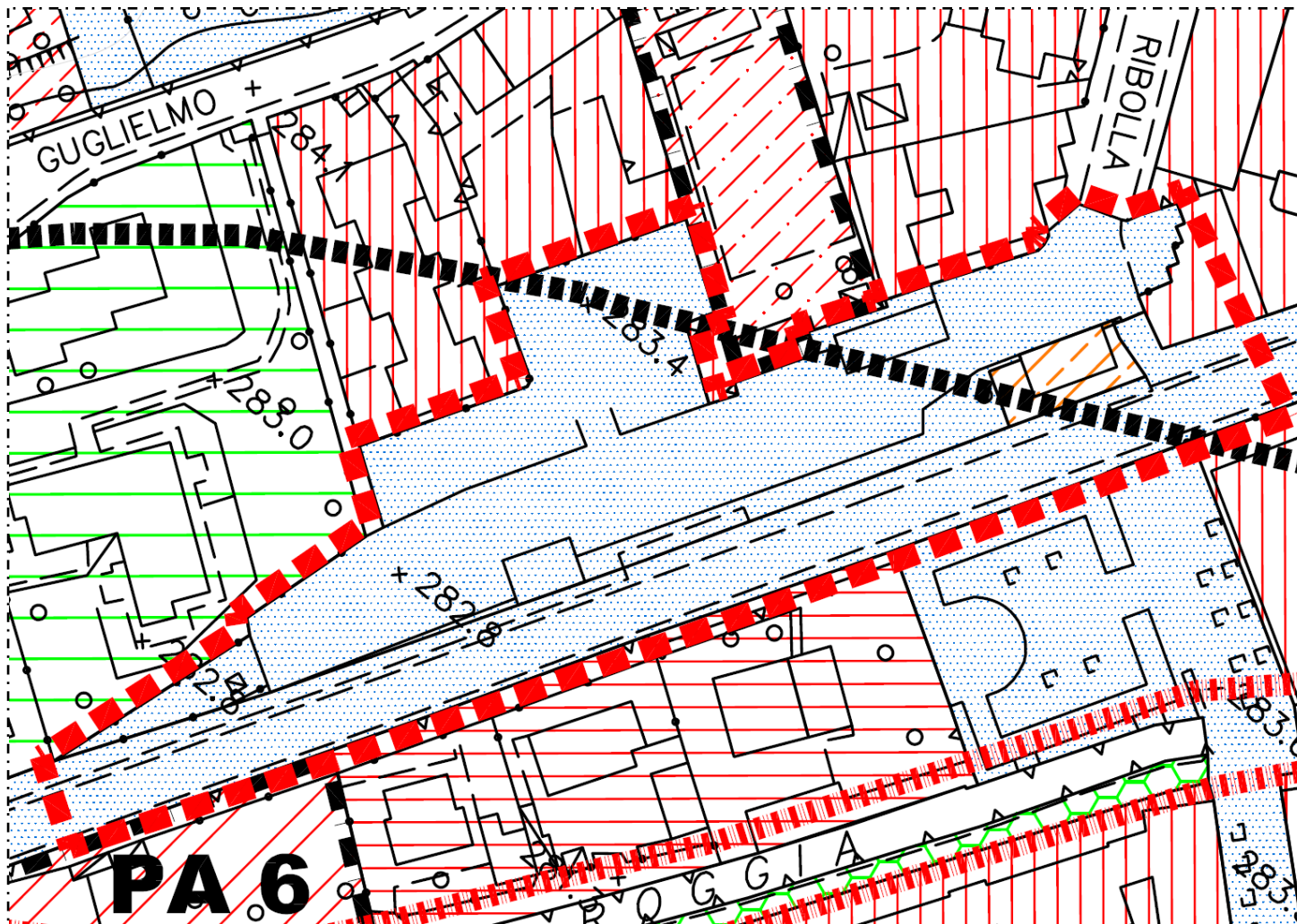
Ortofoto di contesto







Ortofoto ravvicinata



**ESTRATTI
P.G.T. / N.T.A. / P.T.C.P.**



LEGENDA

-  CONFINI COMUNALE
-  AMBITO DI VARIANTE
-  AMBITI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE E A VOLUMETRIA DEFINITA SUBORDINATI AD ACCORDI ATTUATIVI - B2/8
-  AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PGT 2.0

VARIANTE N. 3 AMBITO EX STAZIONE
ART. 95-bis LEGGE REGIONALE 12/2005

STRALCIO PdS E PdR VIGENTI
STRALCIO PdS E PdR DI VARIANTE



ART. 27 bis - AMBITI DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE E A VOLUMETRIA DEFINITA SUBORDINATI AD ACCORDI ATTUATIVI - B2/8

In questi ambiti sono ammesse le destinazioni puntualmente declinate per i singoli comparti.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi è in ogni caso subordinato alla definizione di un accordo con l'Amministrazione Comunale finalizzato all'individuazione delle opere pubbliche e dei relativi criteri realizzativi delle opere di urbanizzazione afferenti al comparto. Tale accordo sarà formalizzato tramite la sottoscrizione di atto convenzionale il cui schema, approvato dall'Amministrazione Comunale dovrà, in particolare, contenere:

- individuazione e localizzazione delle opere pubbliche*
- definizione delle caratteristiche delle opere pubbliche (materiali, finiture, ecc.) tramite la predisposizione di documenti preliminari di progettazione ovvero di indicazioni tecnico – costruttive volte a dettagliare compiutamente le caratteristiche delle opere stesse*
- definizione degli obblighi correlati alla realizzazione delle opere pubbliche e delle eventuali possibilità di scomputo del contributo di costruzione dovuto*
- ulteriori e puntuali modalità attuative*

In particolare, qualora le aree siano interessate da un procedimento di alienazione da parte della Pubblica Amministrazione, lo schema di accordo dovrà costituire parte integrante della documentazione inerente il procedimento di gara.

In questi ambiti non è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

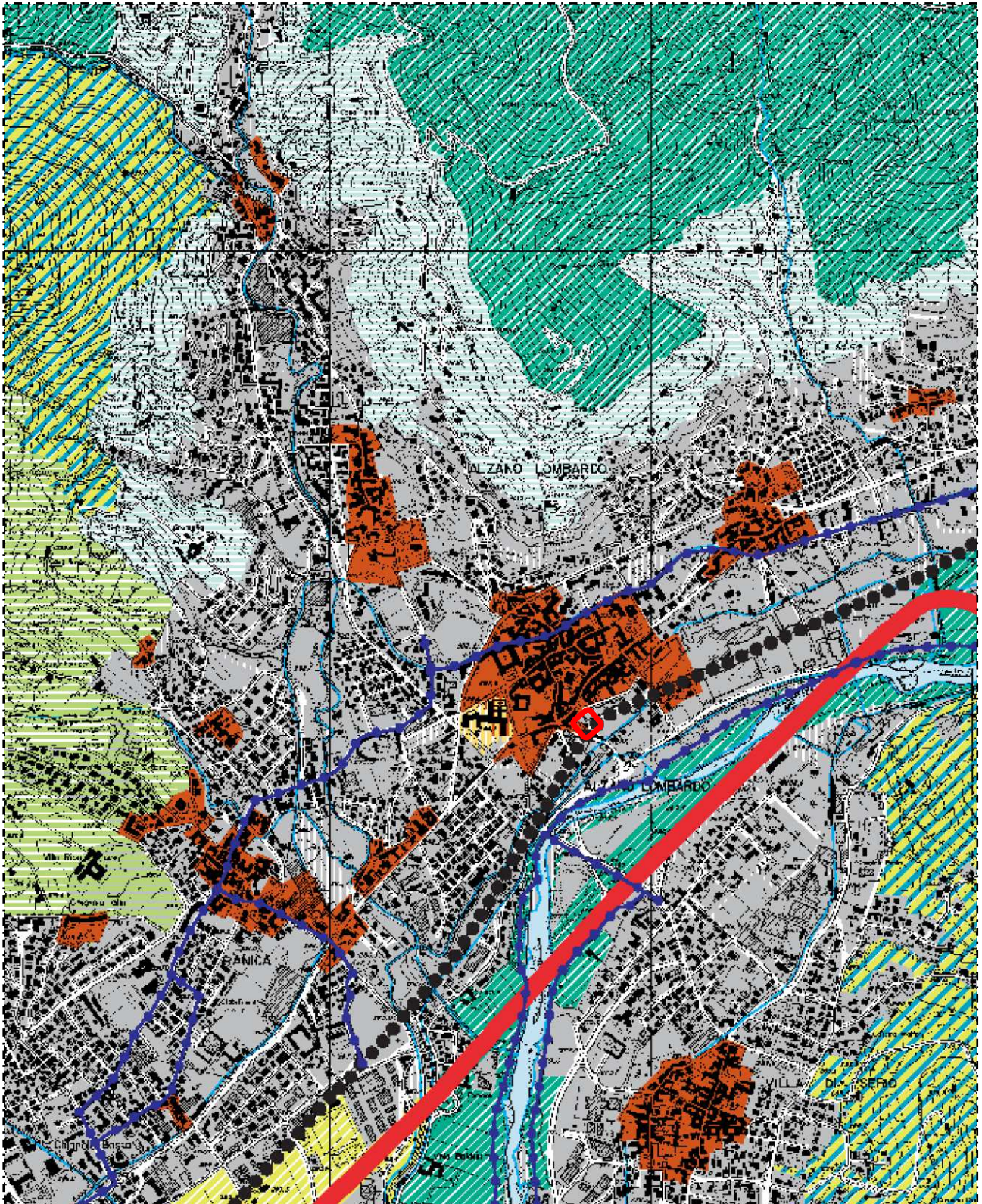
In questi ambiti non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.



Relativamente all'area di via Ribolla gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni:




- *Destinazione d'uso: è ammessa esclusivamente la destinazione terziario/direzionale/commerciale, intendendosi comunque ammessa quale destinazione complementare/compatibile la sola destinazione d'uso residenziale di servizio. Relativamente alla destinazione d'uso commerciale sono ammesse strutture commerciali di vendita al dettaglio qualora si qualificano come negozi di vicinato.*
- *volumetria massima ammissibile: esistente*
- *altezza massima: esistente*
- *Tipologia di intervento: restauro conservativo dell'involucro esterno con possibilità di ristrutturazione interna anche con intervento sulle parti strutturali. Il progetto edilizio è in ogni caso sottoposto all'esame della Commissione del Paesaggio. In particolare il fronte prospiciente la linea tramviaria è da ritenersi vincolato allo stato di fatto ivi inclusa anche l'insegna "Alzano Lombardo"*
- *opere pubbliche da realizzarsi da parte del soggetto privato:*
 - *sistemazione e razionalizzazione dell'area pubblica antistante l'edificio al fine di assicurare la messa in sicurezza dell'accesso all'edificio*

Omissis

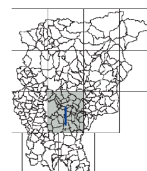


LEGENDA

SISTEMI INSEDIATIVI

-  Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente (sono comprese anche le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie)
-  Centri storici (art. 91)
-  Linee tramviarie di previsione

Provincia di Bergamo



**piano
territoriale
di coordinamento**
della **PROVINCIA
BERGAMO** di



VISURA CATASTALE



1 Particella: 7

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2018

Dati della richiesta	Comune di ALZANO LOMBARDO (Codice: A246)
	Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: AM Foglio: 10 Particella: 7

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	AM	10	7				E/1				Euro 2.084,34	Variazione del 20/03/2017 protocollo n. BG0033554 in atti dal 20/03/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8468.1/2017)
	AM		870									
	AM		1076									
	AM		1077									
Indirizzo		VIA IV NOVEMBRE piano: T-1;										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ALZANO LOMBARDO con sede in ALZANO LOMBARDO	00220080162*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

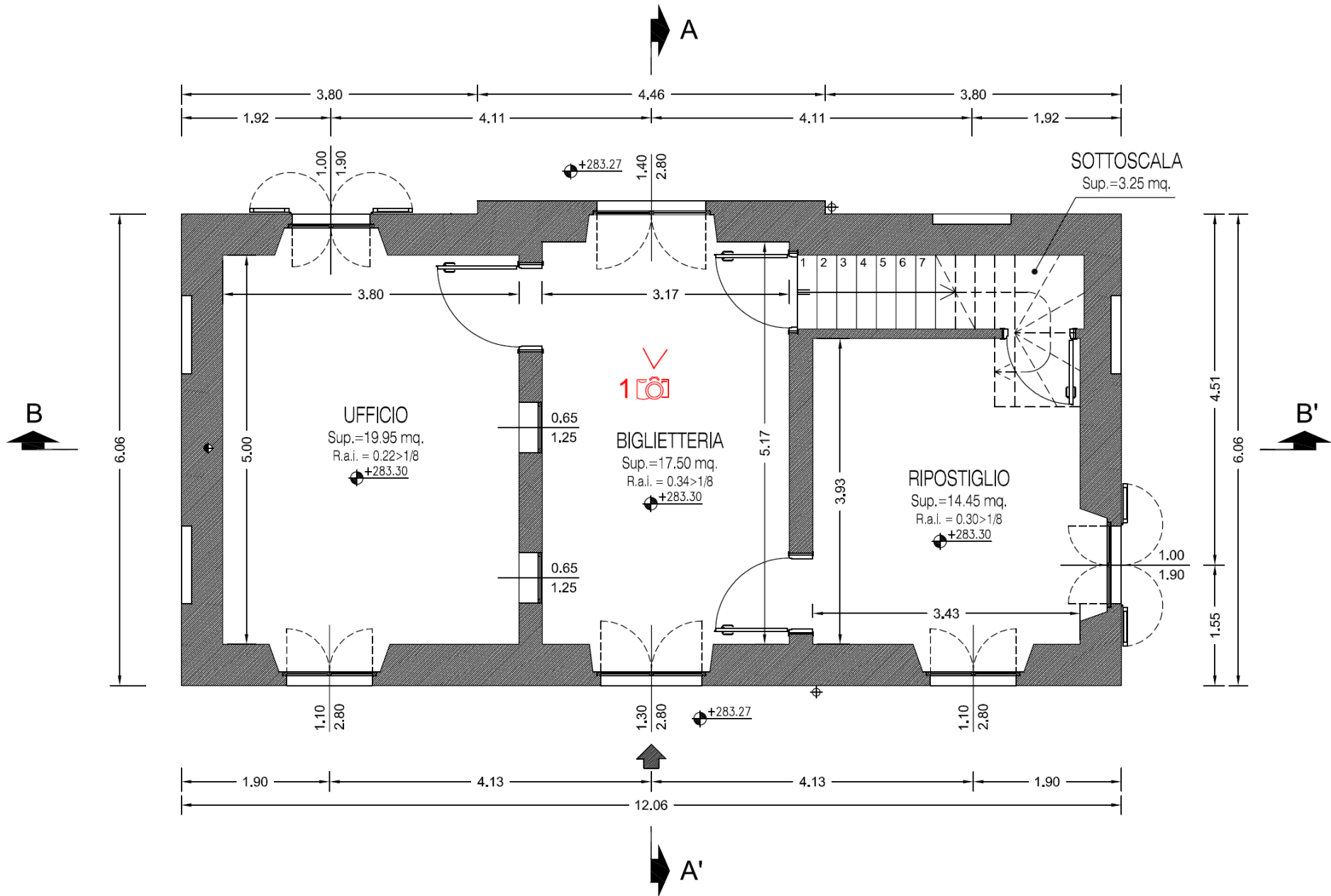
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



PIANTE E SEZIONI

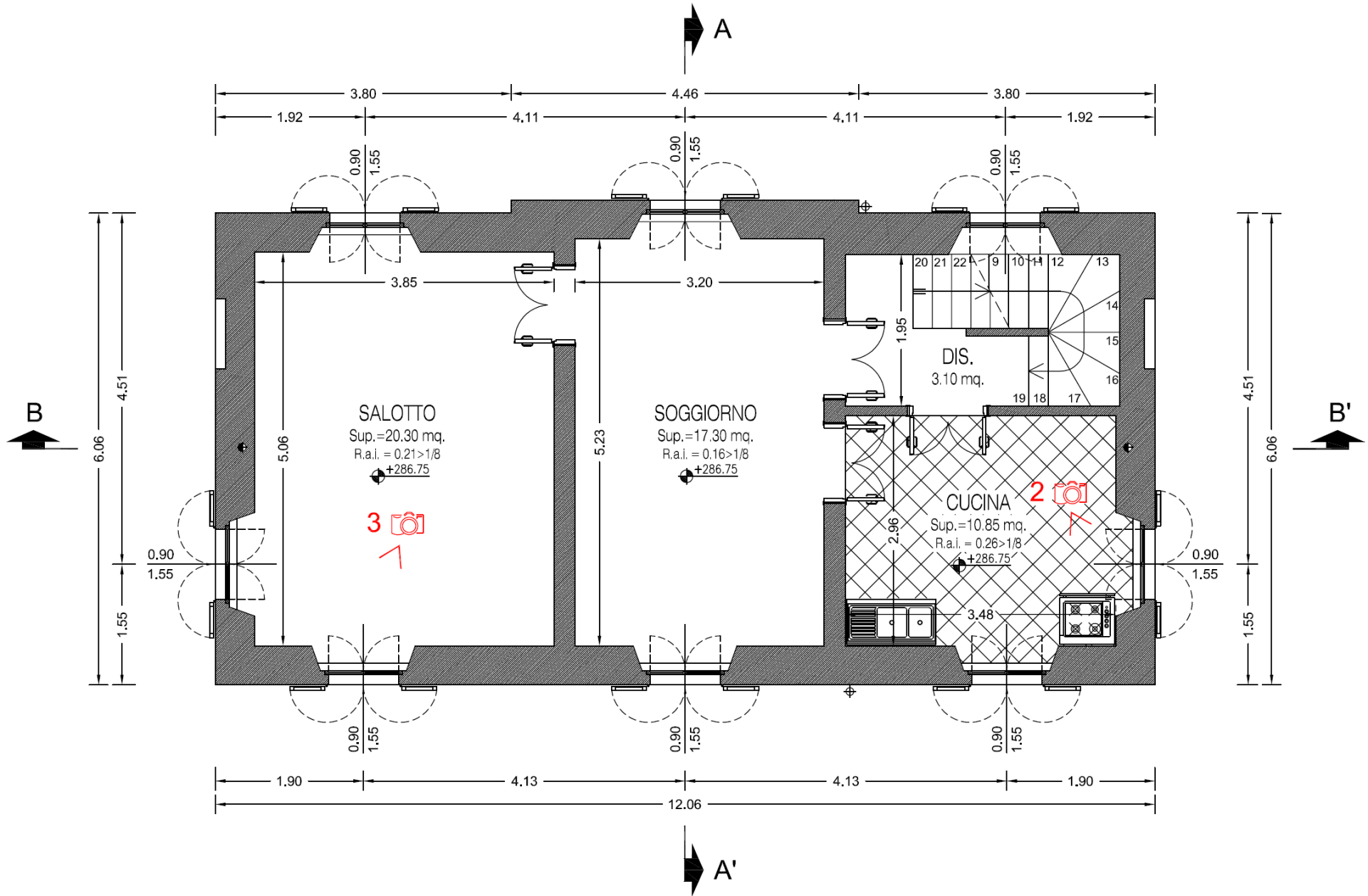
PIANTA PIANO TERRA

STATO DI FATTO



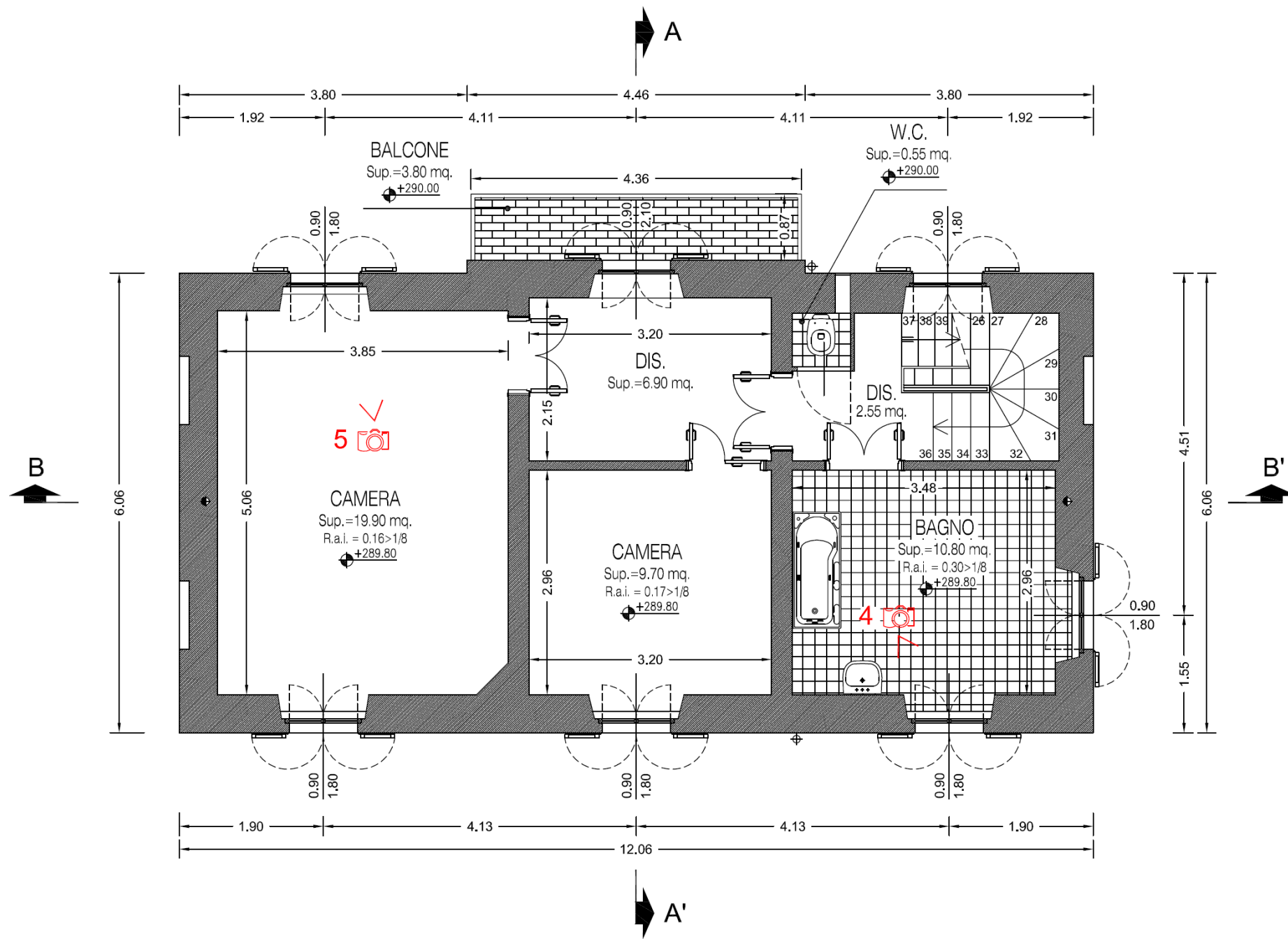
PIANTA PIANO PRIMO

STATO DI FATTO



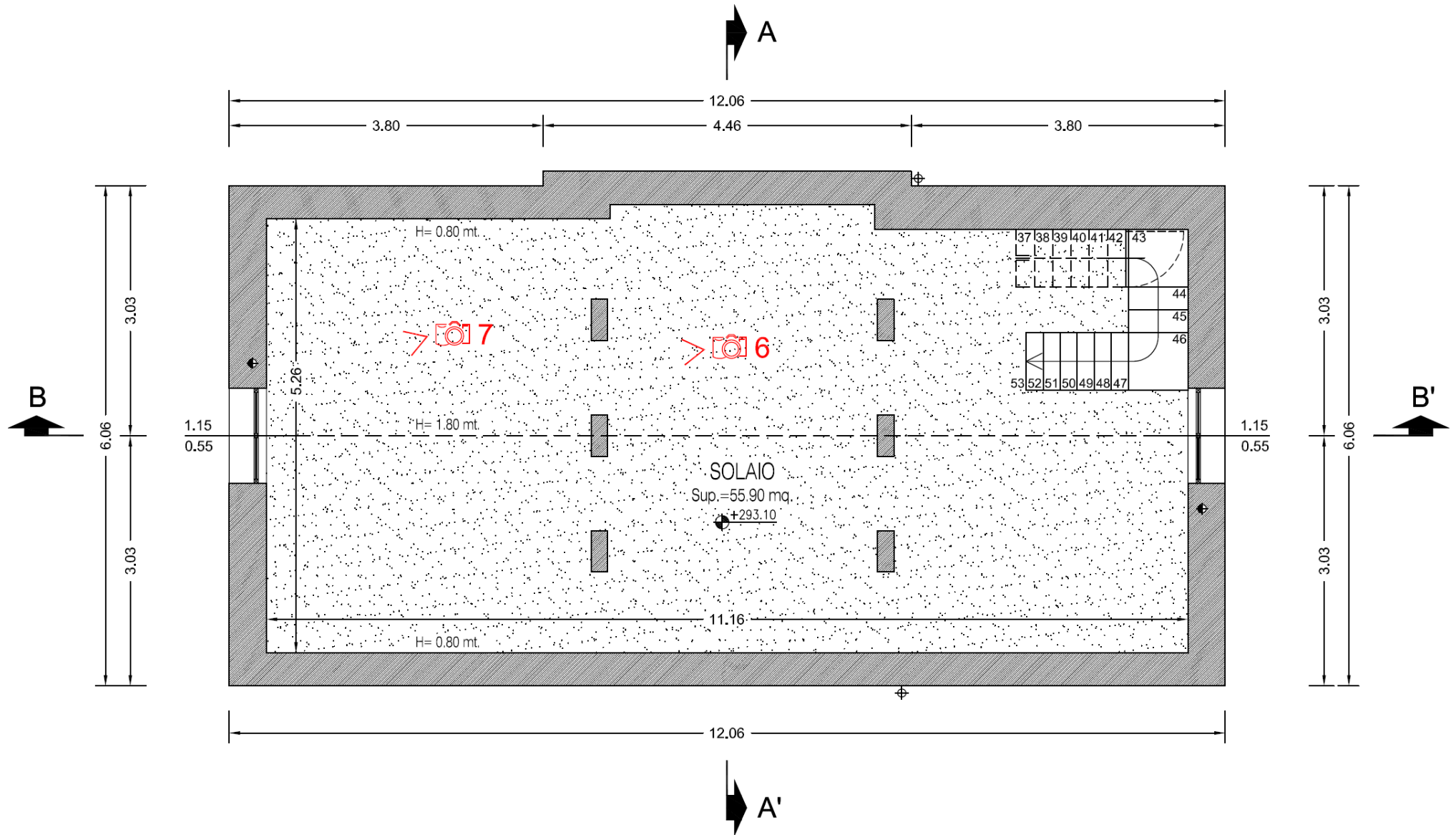
PIANTA PIANO SECONDO

STATO DI FATTO



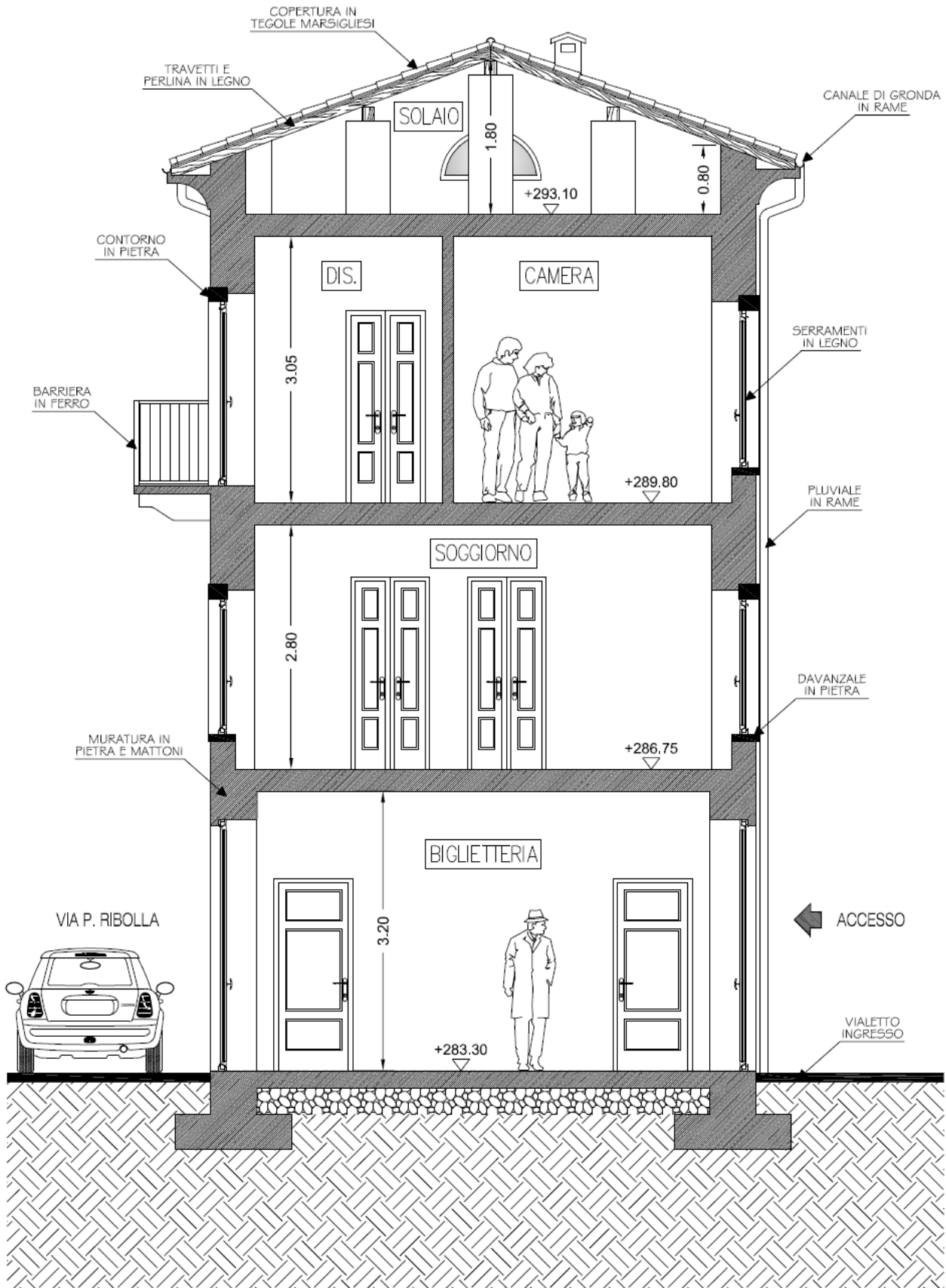
PIANTA PIANO TERZO

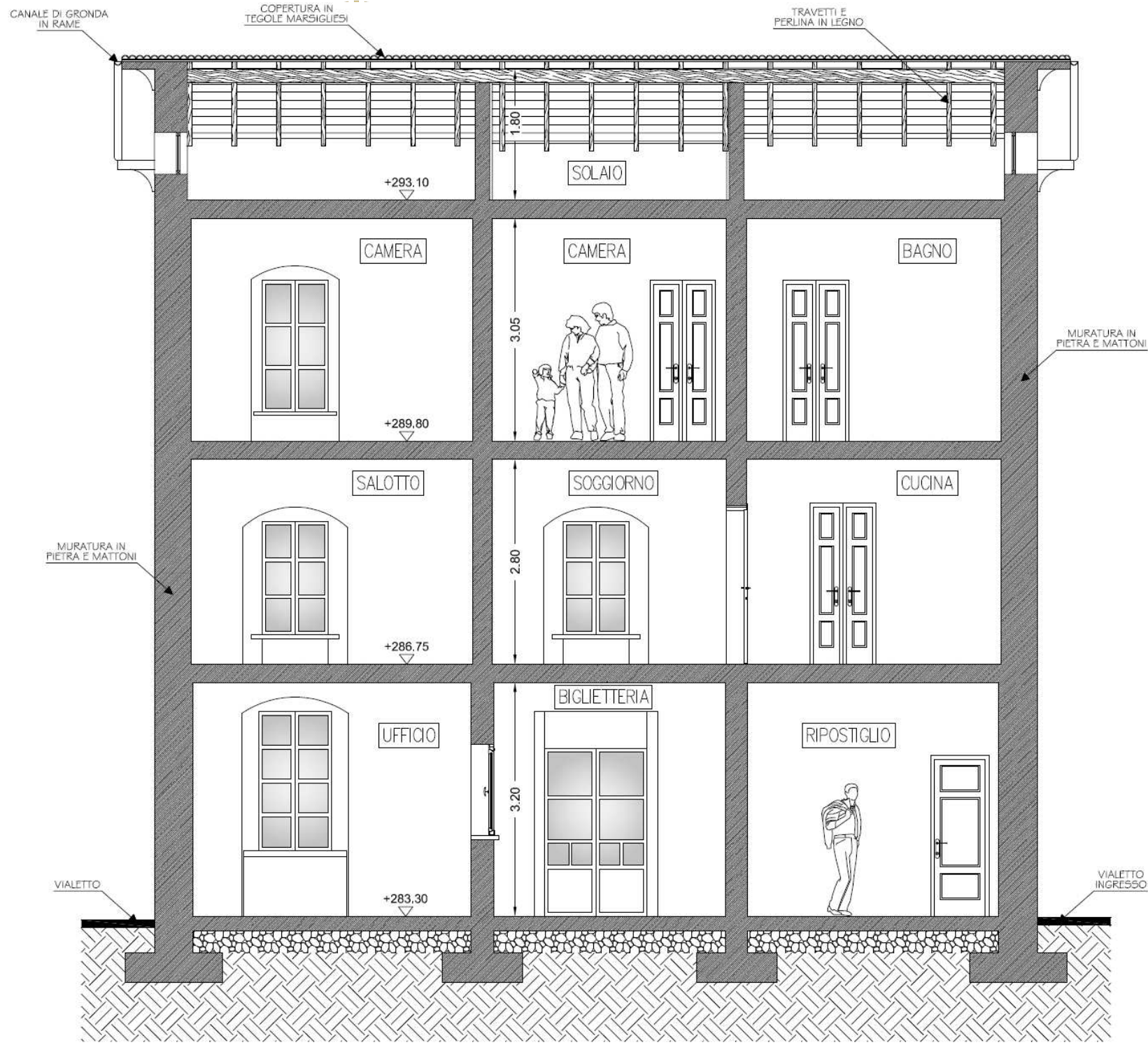
STATO DI FATTO



SEZIONE A - A'

STATO DI FATTO







DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 16 DEL 29/03/2019

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to CAMILLO BERTOCCHI

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT.SSA GIOVANNA MOSCATO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ.

La presente copia cartacea è conforme all'originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo 07.03.2005 n. 82 e successive modificazioni.

Addì, 19/04/2021
