

STUDIO BALBO

Architettura & Urbanistica

Via G. Verdi, 12 - 24121 Bergamo

tel. 035214161 fax. 0354135826

Mail: info@studioassociatobalbo.it

Web site: www.studiobalboarchitettura.it

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

INTERVENTO RESIDENZIALE SITO IN VIA BRONZETTI, COMUNE DI BERGAMO

Proprietà: Sette Torri Soc. Cooperativa – in liquidazione

INDICE:

1. PREMESSE
2. DESCRIZIONE DELL'AREA
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE – APPARATO NORMATIVO
 - a. Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con Del di CC. N. 86 del 14/05/2010
 - b. Nuovo Piano di Governo del Territorio adottato con Del di CC. N. 59 del 16/10/2023
5. VALUTAZIONE DEMOLIZIONE FABBRICATI ESISTENTI
6. VALUTAZIONE BONIFICA DELL'AREA
7. CRITERI DI VALUTAZIONE
 - VALUTAZIONE DELL'AREA SECONDO IL VIGENTE PGT
 - VALUTAZIONE DELL'AREA SECONDO IL NUOVO PGT ADOTTATO
8. CONCLUSIONI

STUDIO BALBO

Architettura & Urbanistica

Via G. Verdi, 12 - 24121 Bergamo

tel. 035214161 fax. 0354135826

Mail: info@studioassociatobalbo.it

Web site: www.studiobalboarchitettura.it

1. PREMESSE

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori dell'area sita in Via Bronzetti n. 18, in Comune di Bergamo, verificandone la possibilità edificatoria in applicazione del vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con Del di CC. N. 86 del 14/05/2010, nonché alla previsione del Nuovo Piano di Governo del Territorio, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 16/10/2023.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1°) procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato (o valore venale), secondo la zona omogenea, dell'area nella previsione dei due strumenti urbanistici;

2°) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area, oltre che verificando l'andamento dei valori di mercato per l'edilizia agevolata terziario – commerciale.

2. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito, identificato catastalmente al fg 32 mapp.le 5493, di mq 2.590,00 di superficie territoriale, è localizzato nel quadrante est del Comune di Bergamo, in una zona semicentrale, in un contesto prevalentemente residenziale, in prossimità di importanti arterie di collegamento quali Via Suardi e Via Ghislandi e confina ad est con il sedime della metro tranvia di superficie delle Valli.

Sull'area, attualmente dismessa ed un tempo occupata dal deposito di oli minerali della società Camfin Spa, insistono due fabbricati, la palazzina uffici con fronte su via Bronzetti e l'officina con annessi servizi igienici, che saranno oggetto di demolizione.

Sull'area grava inoltre un vincolo ambientale che richiederà una bonifica del terreno per l'insediamento della funzione residenziale.



Estratto ortofoto

STUDIO BALBO

Architettura & Urbanistica

Via G. Verdi, 12 - 24121 Bergamo

tel. 035214161 fax. 0354135826

Mail: info@studioassociatobalbo.it

Web site: www.studiobalboarchitettura.it

3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



STUDIO BALBO

Architettura & Urbanistica

Via G. Verdi, 12 - 24121 Bergamo

tel. 035214161 fax. 0354135826

Mail: info@studioassociatobalbo.it

Web site: www.studiobalboarchitettura.it

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE – APPARATO NORMATIVO

Prima di procedere alla valutazione dell'area, è opportuno illustrare l'assetto normativo con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori dell'area e la sua capacità edificatoria.

Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con Del di CC. N. 86 del 14/05/2010

L'attuale strumento urbanistico identifica la proprietà in oggetto come Ambito IU5 - interventi in corso di attuazione, regolamentato dall'articolo 37.1 delle Norme Tecniche di Attuazione, che rimanda allo strumento attuativo del Piano di Zona_Variante n. 3 e alla relativa Scheda di intervento n. 43.



Estratto PDR06-Assetto urbanistico generale

L'attuale previsione della Scheda d'ambito n. 43 prevede i seguenti parametri edilizi a volumetria definita:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Volume complessivo: | mc 6.600,00 |
| 2. Volume residenziale – residenza sociale: | mc 6.000,00 |
| 3. Superficie residenziale | mq 2.000,00 |
| 4. Volume commerciale di vicinato: | mc 600,00 |
| 5. Superficie commerciale | mq 200,00 |

STUDIO BALBO

Architettura & Urbanistica

Via G. Verdi, 12 - 24121 Bergamo

tel. 035214161 fax. 0354135826

Mail: info@studioassociatobalbo.it

Web site: www.studiobalboarchitettura.it

Gli importi dovuti all' Amministrazione secondo la vigente previsione di Piano di Zona_Var 3 risultano i seguenti:

Volume residenziale convenzionato	6.000,00 mc
Volume commerciale	600,00 mc
Superficie residenziale	2.000,00 mq
Superficie commerciale	200,00 mq
Oneri I Nuova edificazione residenziale €/mc	6,20 €
Oneri II Nuova edificazione residenziale €/mc	21,50 €
Oneri I Nuova edificazione commerciale €/m2	129,60 €
Oneri II Nuova edificazione commerciale €/m2	153,10 €
Oneri Urbanizzazione I – II residenziale	166.200,00 €
Oneri Urbanizzazione I - II commerciale	56.540,00 €
Oneri urbanizzazione I – II TOTALI	222.740,00 €
Contributo costo Costruzione stimato	28.000,00 €
Totale importi dovuti	250.740,00 €

Per quanto concerne le prestazioni pubbliche attese, quali opere di standard qualitativo, a scomputo degli Oneri dovuti, data l'attestazione dell'area sulla Linea TEB, in prossimità della nuova Stazione di TEB, che fungerà da snodo tra la Linea 1 e la Linea 2, l'Amministrazione ha richiesto la realizzazione di una pista ciclopedonale di collegamento, dotata di aree di sosta attrezzate, tra via Bronzetti e la nuova stazione TEB, che funga da importante connessione per la città con la nuova fermata, nonché con il nuovo intervento di Corus Life.

Il planivolumetrico allegato alla Scheda d'ambito, Tav. 04, prevede inoltre una piazza asservita ad uso pubblico e parcheggi a raso di sosta, quale dotazione di standard generata dalla funzione terziaria/commerciale di vicinato.

Nuovo Piano di Governo del Territorio adottato con Del di CC. N. 59 del 16/10/2023

In data in data 27/02/2021 n. prot. E0061140 è stata depositata la proposta per il Piano di Governo del Territorio, a nome del Dott. Longoni quale Procuratore con potere di rappresentanza legale della Sette Torri Soc. Cooperativa, in data 14/06/2021 n. prot. E0160226 è stata presentata la richiesta di stralcio dal Piano di Zona vigente, per l'area localizzata in via Bronzetti, Intervento n. 43, a nome del Dott. Longoni, nonché il Sig. Ettore Anghileri, quale Legale Rappresentante della medesima, e, a seguire, in data 17/02/2022 un nuovo indirizzo progettuale a rinnovo delle precedenti istanze.

Il nuovo Piano di Governo del Territorio ha stralciato l'area dal Piano di Zona, classificandola come "Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità destinati alla residenza innovativa - EGTs", ai sensi dell'art. 60 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, che identificano queste aree come ambiti già destinati al Piano di Zona (ex L.167/1962) e non ancora sviluppati, destinandoli alla realizzazione di nuovi modelli sperimentali di edilizia residenziale sociale.

STUDIO BALBO

Architettura & Urbanistica

Via G. Verdi, 12 - 24121 Bergamo

tel. 035214161 fax. 0354135826

Mail: info@studioassociatobalbo.it

Web site: www.studiobalboarchitettura.it

L'intervento si attua mediante Progetto di opera pubblica in caso di intervento da parte di soggetti pubblici; mediante Permesso di costruire convenzionato o Piano attuativo negli altri casi.

La norma prevede almeno il 40% della superficie lorda realizzabile da destinare alla realizzazione di alloggi classificati come Sa2 dal Piano dei Servizi e destinati alla locazione convenzionata e non più del 60% della SL da destinare ad edilizia convenzionata in vendita. L'indice di edificabilità massimo è pari a 0,6 mq/mq.

L'indice può essere ulteriormente incrementato fino a 0,8 mq/mq qualora l'incremento stesso sia destinato alla realizzazione di alloggi in locazione convenzionata (Sa2).

Eventuali unità abitative destinate a edilizia residenziale sociale delle categorie Sa1 e Sa3 potranno essere aggiunte all'indice di edificabilità massimo, se vincolate in perpetuo a tali funzioni.

La tipologia di residenza sociale è stabilita dall'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi nonché dall'Allegato 1 delle stesse e definisce l'edilizia residenziale sociale "funzionale a soddisfare il fabbisogno abitativo dei nuclei familiari o di persone in stato di disagio economico, familiare, sociale, abitativo, così come definito dalla L.R. 16/2016. Si articolano in: o Sa1: servizi abitativi pubblici (SAP) e servizi abitativi transitori (SAT), o Sa3: servizi socio-educativi residenziali.

Per quanto previsto dall'art. 60 la categoria Sa2 raccoglie tutte le possibili formule di locazione il cui canone si configura come convenzionato (non superiore al 5% del prezzo di vendita convenzionata così come stabilito nelle apposite convenzioni).

Sono incluse nella categoria anche i regimi di locazione a canone moderato con vincolo temporaneo di asservimento all'uso pubblico e, oltre agli alloggi, anche le strutture ricettive (posti letto) a patto che le tariffe di queste ultime si allineino a quanto indicato da Regione Lombardia.

In termini generali il vincolo di destinazione è pari a venti anni.

Qualora, successivamente al decimo anno dalla prima locazione, la proprietà chieda di liberare il servizio abitativo dal 'vincolo' prima dei termini concordati, la stessa proprietà sarà tenuta ad integrare il contributo di costruzione versato all'atto del titolo abilitativo e a versare la differenza tra il canone applicato convenzionalmente e quello di libero mercato, stimato dai competenti uffici comunali, entrambi proporzionati al periodo di tempo residuo rispetto alla scadenza naturale del vincolo.

Non vi è previsione di funzioni terziarie/commerciali. Resta inteso che le attività commerciali sono considerate come attività compatibili alla residenza, come previsto dall'art. 71 delle NTA del Piano delle regole.

Permane, infine, come si evince dall'estratto a seguire, la volontà di prevedere un collegamento ciclopedonale con la nuova linea TEB.

STUDIO BALBO

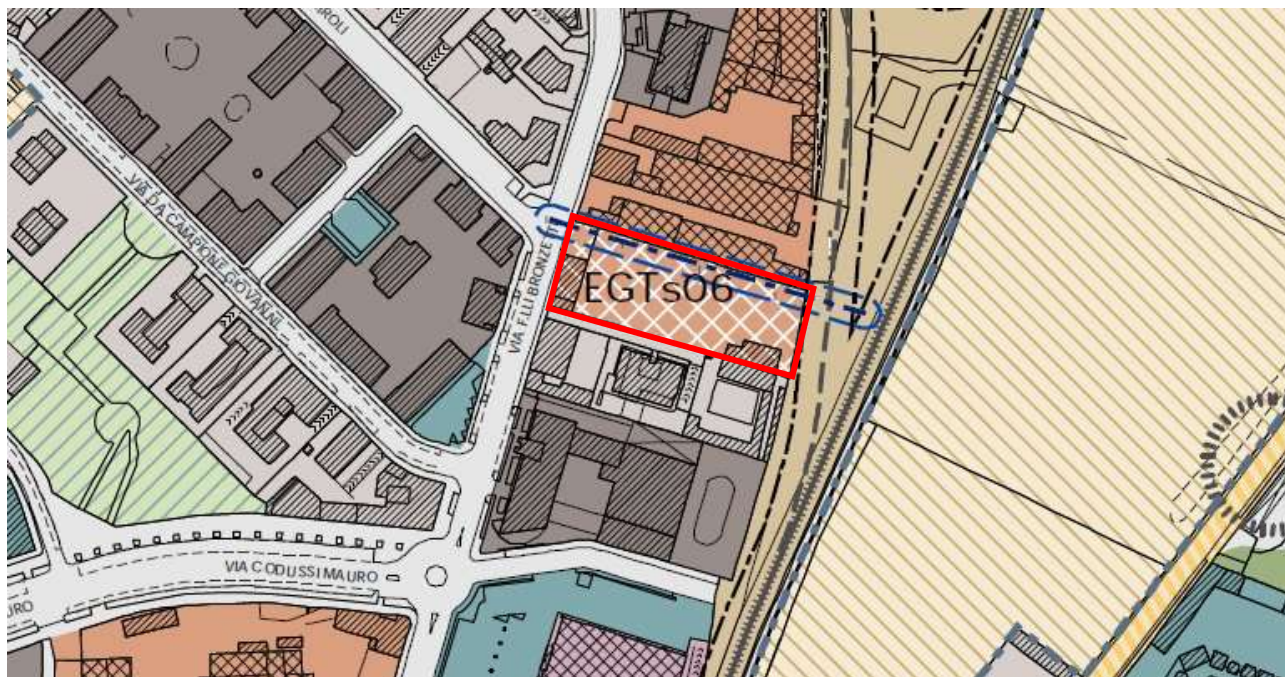
Architettura & Urbanistica

Via G. Verdi, 12 - 24121 Bergamo

tel. 035214161 fax. 0354135826

Mail: info@studioassociatobalbo.it

Web site: www.studiobalboarchitettura.it



Estratto PR04-La disciplina del Piano delle regole

Dovendo applicare, con la nuova normativa, un'indice di edificabilità al lotto, occorre sottolineare che in data 21/10/2023 è pervenuta da TEB la notifica di esproprio di una porzione di area di mq 28,00, pertanto la Superficie territoriale su cui andrà calcolata la potenzialità edificatoria non sarà di mq 2.590,00 ma di mq 2.562,00.

Pertanto, l'edificabilità (si utilizzerà l'indice massimo di 0,8 mq/mq) e gli importi dovuti alla Pubblica Amministrazione secondo la nuova previsione di Piano di Governo del territorio risultano i seguenti:

Superficie territoriale	2.562,00 mq
Superficie sviluppabile	2.049,60 mq
Volume sviluppabile	6.148,80 mc
Oneri I Nuova edificazione residenziale €/mc	6,20 €
Oneri II Nuova edificazione residenziale €/mc	21,50 €
Oneri urbanizzazione I – II TOTALI	170.321,76 €
Contributo costo Costruzione stimato	Non dovuto
Totale importi dovuti	170.321,76 €

STUDIO BALBO

Architettura & Urbanistica

Via G. Verdi, 12 - 24121 Bergamo

tel. 035214161 fax. 0354135826

Mail: info@studioassociatobalbo.it

Web site: www.studiobalboarchitettura.it

5. VALUTAZIONE DEMOLIZIONE FABBRICATI ESISTENTI

Come anticipato in premessa, sull'area attualmente insistono due fabbricati, la palazzina uffici con fronte su via Bronzetti e l'officina con annessi servizi igienici, che dovranno essere demoliti, per un totale di circa mc 945,00.

Per stimare il costo dell'intervento si è svolto un sopralluogo con una Società specializzata in demolizioni la quale, visionato il sito, ha effettuato una previsione del parco macchine da utilizzare (1 escavatore, un autogru ed una minipala) e del personale tecnico operativo per l'esecuzione dei lavori.

L'importo stimato per la demolizione è il seguente:

a. € 65.000,00 + iva e oneri di legge:

- analisi chimiche preliminari macerie e guaina bituminosa
- trasporto merci e attrezzature
- allestimento area cantiere
- demolizione edifici esistenti fino quota pavimento
- riduzione volumetrica macerie per trasporto e deferrizzazione
- pulizia marciapiede per mezzo di mini pala gommata
- separazione materiale sulla base del codice EER relativo
- taglio disco muratura edificio in aderenza
- carico, trasporto e smaltimento macerie EER 170904 idonee al recupero

b. € 2.250,00 + iva e oneri di legge:

- l'occupazione suolo pubblico per il piazzamento dell'autogru durante la demolizione dell'edificio su via Bronzetti e la relativa Ordinanza viabilistica, prevedendo circa 15 gg di lavorazione e calcolando spese istruttorie, tributi COSAP e fidejussione a garanzia

c. € 5.000,00 + iva e oneri di legge:

- Rilievo dei fabbricati, predisposizione pratica per autorizzazione alla demolizione con relativa modulistica ed elaborato grafico, predisposizione pratica occupazione suolo e ordinanza viabilistica per chiusura strada

Pertanto la stima effettuata per la demolizione dei fabbricati è pari ad € 72.250,00.

6. VALUTAZIONE BONIFICA DELL'AREA

Al fine di avere una situazione quanto più aggiornata e reale sull'aspetto ambientale del sito, acquisendo una stima quanto più rappresentativa delle passività ambientali legate alla potenziale contaminazione del suolo e del sottosuolo, sono stati reperiti i dati presso il Liquidatore Giudiziario, presso gli Enti di controllo competenti e presso la società di consulenza ambientale che operò in passato per conto della proprietà (cui si rimanda per approfondimenti) poiché, considerando che a seguito del concordato preventivo attivato dalla Cooperativa Sette Torri, il procedimento ambientale si è fermato, risulta che in seguito alla trasformazione urbanistica da area industriale ad area residenziale, la bonifica condotta a suo tempo (nel periodo compreso tra il 05/03/2007 e il 01/10/2007), ha restituito un sito idoneo alla funzione commerciale, ma parzialmente non idoneo ai fini residenziali.

STUDIO BALBO

Architettura & Urbanistica

Via G. Verdi, 12 - 24121 Bergamo

tel. 035214161 fax. 0354135826

Mail: info@studioassociatobalbo.it

Web site: www.studiobalboarchitettura.it

Considerando l'aggiornamento ed il conseguente aumento dei costi di bonifica, escludendo (in quanto non ipotizzabili) i costi delle prestazioni degli enti di controllo per il rilascio di autorizzazioni, campionamento ed analisi di laboratorio di ARPA, finalizzate alla validazione, si ipotizza una forbice di costi relativi a opere propedeutiche, opere edili, opere di smaltimento, attività professionali di DL e sicurezza e imprevisi (considerando che sarà previsto un piano interrato per i parcheggi pertinenziali), tra € 330.000,00 e € 380.000,00.

7. CRITERI DI VALUTAZIONE

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- La stima sintetica, basata sulla comparazione che "consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.
- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione" dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del comparto edificato in termini di mercato, può porsi:

$$V_a = V_m - K$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione, infatti:

"il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale».

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione.

La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili ad edilizia convenzionata, non è sempre agevole.

Per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo di Stima analitica, di seguito illustrato:

VM – valore di mercato attuale da potenzialità edificatoria

Costi connessi agli aspetti convenzionali

- Oneri di urbanizzazione
- Costo di costruzione

Costi di realizzazione

Costi di progettazione

Oneri finanziari

STUDIO BALBO

Architettura & Urbanistica

Via G. Verdi, 12 - 24121 Bergamo

tel. 035214161 fax. 0354135826

Mail: info@studioassociatobalbo.it

Web site: www.studiobalboarchitettura.it

Profitto imprenditore

Valore dell'Area = VM – Costi (K), cui sarà applicato il saggio di capitalizzazione, per il processo di attualizzazione del capitale: $V/(1+r)^n$, che, nel caso specifico, sarà stimato al 5%, per una durata dei lavori di realizzazione stimata di 3 anni.

Per quanto concerne i parametri di vendita si è utilizzato l'ultimo prezzo aggiornato, fornito dal Comune di Bergamo – Politiche della casa, pari ad €/mq 2.275,00, incrementato del 15% di migliorie così come consentito dall'art. 9 della Convenzione tipo, per un importo di €/mq 2.616,25. Per quanto concerne la superficie commerciale prevista nel vigente PGT, analizzati i valori del mercato degli esercizi di vicinato in quell'area, si è attribuito un costo €/mq pari a 1.700,00. In merito ai costi di bonifica, di cui al punto 6 della presente, è stato utilizzato il valore medio tra gli importi stimati esposti.

Valutazione analitica secondo il vigente Piano di Governo del Territorio

Volume residenziale convenzionato	6.000,00 mc
Superficie residenziale convenzionata	2.000,00 mq
Volume commerciale	600,00 mc
Superficie commerciale	200,00 mq
Oneri I Nuova edificazione residenziale €/mc	6,20 €
Oneri II Nuova edificazione residenziale €/mc	21,50 €
Oneri I Nuova edificazione commerciale €/m2	129,60 €
Oneri II Nuova edificazione commerciale €/m2	153,10 €
Oneri Urbanizzazione I – II residenziale	166.200,00 €
Oneri Urbanizzazione I - II commerciale	56.540,00 €
Oneri urbanizzazione I – II TOTALI	222.740,00 €
Costo di costruzione €/mq	1.400,00 €
Costo di costruzione sup. commerciale	280.000,00 €
Contributo costo Costruzione stimato 10%	28.000,00 €
Costi di bonifica	355.000,00 €
Demolizione fabbricati esistenti	72.250,00 €
Costi di realizzazione	3.080.000,00 €
Costo di progettazione 10%	308.000,00 €
Oneri finanziari 5%	203.299,50 €
Totale spese	4.269.289,50 €
Utile di impresa 13%	555.007,64 €
Totale costi	4.824.297,14 €
Ricavi residenza sociale €/mq 2.616,25	5.232.500,00 €
Ricavi commerciale €/mq 1.700,00	340.000,00 €
Totale ricavi	5.572.500,00 €
Valore stimato area (V)	748.202,87 €
Processo di attualizzazione del capitale $V/(1+r)^n$	646.325,77 €

STUDIO BALBO

Architettura & Urbanistica

Via G. Verdi, 12 - 24121 Bergamo

tel. 035214161 fax. 0354135826

Mail: info@studioassociatobalbo.it

Web site: www.studiobalboarchitettura.it

Valutazione analitica secondo il nuovo Piano di Governo del Territorio adottato

Superficie territoriale	2.562,00 mq
Volume residenziale convenzionato	6.148,80 mc
Superficie residenziale convenzionata	2.049,60 mq
Oneri I Nuova edificazione residenziale €/mc	6,20 €
Oneri II Nuova edificazione residenziale €/mc	21,50 €
Oneri Urbanizzazione I – II residenziale	170.321,76 €
Costo di costruzione €/mq	1.400,00 €
Contributo costo Costruzione stimato 10%	Non dovuto
Costi di bonifica	355.000,00 €
Demolizione fabbricati esistenti	72.250,00 €
Costi di realizzazione	2.869.440,00 €
Costo di progettazione 10%	286.944,00 €
Oneri finanziari 5%	187.697,79 €
Totale spese	3.941.653,55 €
Utile di impresa 13%	512.414,96 €
Totale costi	4.454.068,51 €
Ricavi residenza sociale €/mq 2.616,25	5.362.266,00 €
Totale ricavi	5.362.266,00 €
Valore stimato area (V)	908.197,49 €
Processo di attualizzazione del capitale $V/(1+r)^n$	784.535,14 €

8. CONCLUSIONI

La stima realizzata, raffrontando i due strumenti urbanistici, richiede alcune considerazioni:

- sebbene il PGT vigente preveda una volumetria sviluppabile superiore (mc 6.600,00 rispetto alla nuova previsione di mc 6.148,80), il valore dell'area risulta inferiore, avendo l'incidenza degli Oneri di urbanizzazione I e II del commerciale ed il relativo costo di costruzione, che maggiorano conseguentemente l'importo complessivo dei costi.
- l'attuale previsione del Piano di Zona inoltre, impedisce la vendita del lotto, essendo vincolato dal bando di assegnazione delle aree. Nel nuovo PGT risulta inserito nel Tessuto consolidato ed è attuabile tramite Permesso di Costruire convenzionato.
- non avendo più in previsione la funzione commerciale, nella previsione del nuovo PGT verrà meno la necessità dello standard generato dalla superficie commerciale e della piazza pubblica.
- il contesto in cui è inserita l'area risulta attrattivo dal punto di vista residenziale e l'intervento di Corus Life, con le sue attività previste, potrà generare un polo di notevole attrazione che certamente aumenterà la valenza di questo nuovo intervento.
- la valutazione di stima è stata effettuata sull'effettivo valore venale del bene, pertanto non è indicata la redditività della locazione (85% circa rispetto al libero mercato). Occorre infatti specificare che in termini generali il vincolo di destinazione è pari a venti anni, ma a partire dal decimo anno dalla prima locazione, la proprietà potrà chiedere di liberare il

STUDIO BALBO

Architettura & Urbanistica

Via G. Verdi, 12 - 24121 Bergamo

tel. 035214161 fax. 0354135826

Mail: info@studioassociatobalbo.it

Web site: www.studiobalboarchitettura.it

servizio abitativo dal 'vincolo' prima dei termini concordati integrando il contributo di costruzione versato all'atto del titolo abilitativo e a versarne la differenza.

Inoltre la proprietà potrà vendere la quota di appartamenti previsti in locazione sin da subito, purchè l'atto di vendita contenga la clausola che le unità immobiliari andranno locate.

- La Società Settetorri presenterà un'Osservazione al PGT nei trenta giorni previsti, che decorreranno dal 1 dicembre al 31 dicembre 2023, affinché possa variare la percentuale della superficie residenziale in vendita dal 60 all'80% e venga garantita la volumetria prevista dal vigente PGT, pari a mc 6.600,00.

In caso di accoglimento, l'incremento di volume genera la seguente stima:

Valutazione analitica secondo il nuovo Piano di Governo del Territorio adottato, con accoglimento delle Osservazioni

Superficie territoriale	2.562,00 mq
Volume residenziale convenzionato	6.600,00 mc
Superficie residenziale convenzionata	2.200,00 mq
Oneri I Nuova edificazione residenziale €/mc	6,20 €
Oneri II Nuova edificazione residenziale €/mc	21,50 €
Oneri Urbanizzazione I – II residenziale	182.820,00 €
Costo di costruzione €/mq	1.400,00 €
Contributo costo Costruzione stimato 10%	Non dovuto
Costi di bonifica	355.000,00 €
Demolizione fabbricati esistenti	72.250,00 €
Costi di realizzazione	3.080.000,00 €
Costo di progettazione 10%	308.000,00 €
Oneri finanziari 5%	199.903,50 €
Totale spese	4.197.973,50 €
Utile di impresa 13%	545.736,56 €
Totale costi	4.743.710,06 €
Ricavi residenza sociale €/mq 2.616,25	5.755.750,00 €
Totale ricavi	5.755.750,00 €
Valore stimato area (V)	1.012039,95 €
Processo di attualizzazione del capitale $V/(1+r)^n$	874.238,16 €

Arch. Francesca Balbo

Bergamo, 28/11/2023