



COMUNE DI PAGAZZANO
PROVINCIA DI BERGAMO

Deliberazione N. **31**

***** COPIA *****

Seduta N. **6**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:

ESAME ED APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA DI TERRENO DI PROPRIETÀ COMUNALE AI FINI DELL'ALIENAZIONE

Adunanza STRAORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA convocazione.

L'anno DUEMILADICIANNOVE il giorno TRENTA del mese di LUGLIO alle ore 20:30 nella Sala delle adunanze consiliari. Previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.
BIANCHI DANIELE	S	RECANATI SIMONE	S	CARMINATI SERENA	S
SCOTTI SILVANA	S	RADAVELLI ALBERTO BENVENU'	S		
LANZENI SAULO	S	LEONI VINCENZO	S		
ROSA FRANCESCO	S	CATINI DANIELA VALENTINA	S		
MORIGGI MARCO	S	CARMINATI LUCIO FRANCO	S		

Assenti giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente giustificato

Assenti NON giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE DOTT.SSA CERRI RINA il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riscontrata la validità della seduta dal numero degli intervenuti, il Sig. BIANCHI DANIELE - SINDACO, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato, posto al N.8 dell'ordine del giorno.

OGGETTO:

**ESAME ED APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA DI TERRENO DI PROPRIETÀ
COMUNALE AI FINI DELL'ALIENAZIONE**

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Pagazzano è proprietario di un'area identificata alla particella catastale n. 1232 del foglio 9 del Catasto Terreni di Pagazzano, della superficie di 1200 mq, ricompreso all'interno dell'ambito di trasformazione denominato ATR4, inserito nel vigente PGT approvato con deliberazione consiliare n. 13 in data 21.05.2013, divenuto efficace solo in data 29.04.2015, data di avvenuta pubblicazione del medesimo sul BURL n. 18 serie avvisi e concorsi, il cui perimetro è stato rettificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 25/11/2015;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 10/12/2018 veniva approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ai sensi dell'art. 58 della L. n. 133/2008 e s.m.i., per l'anno 2019;
- nel sopracitato piano è compresa l'alienazione del mappale 1232 a fg. 9 del Catasto Terreni di Pagazzano;

VISTA la relazione di stima redatta dal Responsabile del Servizio Tecnico geom. Scattini Matteo, relativa all'attribuzione del valore dell'area da alienare;

RILEVATO che il lotto di cui trattasi ha una superficie di mq 1200 e che ricade nel citato Ambito di Trasformazione ATR4 che prevede l'obbligo di perequazione;

DATO ATTO che per effetto della prevista perequazione urbanistica il mappale 1232 genera una slp di 148,15, fatta salva la possibilità di ottenere volumi compensativi e premiali nel rispetto dei parametri edilizi fissati previsti dal PGT e quantificati in circa 5.000,00 mq, che consentirebbero al mappale di generare potenzialmente la slp di mq 222,22, che per effetto della perequazione, verranno allocati su uno o più lotti ricavati all'interno del piano attuativo e che di tale facoltà il tecnico ha tenuta debitamente conto nella stesura della perizia di stima del valore da attribuire a detta area;

VISTO che la relazione di stima attribuisce all'area in questione un valore di euro 100.000,00;

RITENUTO pertanto di poter provvedere all'approvazione della perizia di stima nel valore indicato e demandare al Responsabile dell'Area Tecnica di provvedere all'adozione degli atti necessari per l'indizione di un'asta pubblica per l'alienazione con offerte in solo aumento;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico, rilasciato ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il parere favorevole di regolarità contabile, espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, rilasciato ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

SENTITI gli interventi e le dichiarazioni di voto come da registrazione della seduta conservata agli atti e pubblicata sulla homepage del sito istituzionale;

CON voti unanimi favorevoli, astenuti n. 0, contrari n. 0, resi in forma palese dai n. 11 Consiglieri presenti

DELIBERA

Di approvare la relazione di stima redatta dal responsabile del servizio tecnico geom. Scattini Matteo relativa al terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Pagazzano a fg. 9, mapp. N. 1232 ed allegata al presente atto per farne parte integrante, e di demandare al Responsabile dell'Area Tecnica di provvedere all'adozione degli atti necessari per l'indizione di un'asta pubblica per l'alienazione con offerte in solo aumento.

Sentita la proposta di rendere la presente immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, 4 comma del D.Lgs. n. 267/2000 al fine di consentire l'adozione degli atti necessari alla vendita in tempi celeri;

CON voti unanimi favorevoli, astenuti n. 0, contrari n. 0, resi in forma palese dai n. 11 Consiglieri presenti

DELIBERA

Di dichiarare la presente immediatamente esecutiva ed eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4 co. del D.Lgs. n. 267/2000.



COMUNE DI PAGAZZANO

PROVINCIA DI BERGAMO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero Delibera **31** del **30/07/2019**

Numero Proposta **31** del **25/07/2019**

Settore: **Settore Tecnico**

Servizio: **Servizio Lavori Pubblici**

OGGETTO

ESAME ED APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA DI TERRENO DI PROPRIETÀ COMUNALE AI FINI DELL'ALIENAZIONE

PARERI DI CUI ALL' ART. 49, COMMA 1 T.U.E.L. 18.8.2000, n. 267

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO	Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere : FAVOREVOLE <hr/> Data 26/07/2019 ISTRUTTORE TECNICO F.TO GEOM. SCATTINI MATTEO
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere : FAVOREVOLE <hr/> Data 26/07/2019 IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI F.TO RAG. MARTA M. CRISTINA



Comune di Pagazzano

Via Roma 256 ■ 24040 Pagazzano (Bg)
telefono 0363 814629 ■ fax 0363 814765
codice fiscale e partita IVA: 00670290162
e-mail: info.pagazzano@comune.pagazzano.bg.it

Oggetto: porzione di terreno inserito all'interno di ambito di trasformazione – formulazione del più probabile valore di mercato

DESCRIZIONE DEL BENE E NOTIZIE CATASTALI ED URBANISTICHE.

1. il Comune di Pagazzano è proprietario di una porzione di terreno sito in via Masano, inserito all'interno dell'Ambito di Trasformazione ATR4, piano attuativo con obbligo di perequazione e formazione obbligatoria della viabilità di corona;
2. la porzione di terreno in discorso è pervenuta nella **disponibilità** del Comune di Pagazzano con atto a rogito Notaio Dott. Luosi Elio di Treviglio (Bg), del 25 maggio 2001, trascritto in atti in data 27 giugno 2001;
3. la porzione di terreno in discorso è censita **all'Agenzia del territorio** – Ufficio provinciale di Bergamo al:
 - foglio n.9;
 - particella n.1232;
 - superficie catastale 00.12.00 (1200 mq);
 - qualità: seminativo irriguo arborato;
 - reddito dominicale: 12,39 euro;
 - reddito agrario: 10,54 euro;
4. descrizione. La porzione di terreno in discorso ha forma rettangolare con il lato lungo adiacente alla strada campestre che si innesta su via Masano, ed il lato corto adiacente alla Roggia Brembilla.
 - L'intera particella catastale, come detto, ha superficie di 1200 mq e ricomprende anche, l'ex piattaforma ecologica, estesa su una superficie di circa 230 mq pavimentata con massetto di cemento e recintata con muretto e rete.
5. Il vigente PGT – piano di governo del territorio (approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 13 in data 21 maggio 2013 – efficace dal 29 aprile 2015, data di pubblicazione del relativo avviso sul BURL), come rettificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 59 in data 25 novembre 2015, attribuisce all'area in oggetto, i parametri meglio indicati alla Tavola 6 del Documento di Piano che di seguito si sintetizzano:
 - *superficie territoriale = 27.000 mq;*
 - *Volume complessivo massimo = 10.000 mc;*
 - *Aree a Standard = 1.800 mq;*
 - *Altezza massima = 7,50 metri;*
 - *Superficie coperta 30%*
 - *Tipologia edilizia: mono/bifamigliare e piccole palazzine con esclusione della schiera*
 - *Possibilità di allocare volumi compensativi e premiali nel rispetto dei*

parametri edilizi fissati

Ne consegue, che la slp costruibile sull'intero ambito sarà pari a 3.333,33 mq (mc 10.000 / 3 m) con un indice di edificabilità slp/st pari a 0,1235. Pertanto l'area di mq 1.200 potrà generare una superficie lorda costruibile di mq 148,15.

Se si considera inoltre la possibilità prevista dal PGT di allocare volumi compensativi e premiali nel rispetto dei parametri edilizi fissati, e ipotizzati in circa 5000 mc, ne consegue che la slp potenzialmente costruibile sull'intero ambito sarà pari a circa 5.000,00 mq (mc 15.000 / 3 m) con un indice di edificabilità slp/st pari a 0,1851. Pertanto l'area di mq 1.200 potrà generare potenzialmente una superficie lorda costruibile di mq 222,22.

ASPETTI METODOLOGICI PER LA FORMULAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio o, come ormai nell'accezione comune, "**il più probabile valore di mercato**" ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato: in definitiva un valore adeguato alla realtà economica ed all'epoca della valutazione.

Più sopra è stata descritta la consistenza immobiliare dei beni. La formulazione del "**più probabile valore di mercato**" richiede, oltre all'individuazione del bene, la scelta e l'elaborazione di "**criteri**" e di un "**procedimento**" per giungere alla determinazione di tale valore.

I "**criteri**" compresi dall'estimo sono:

- *prezzo o valore di mercato;*
- *costo di produzione;*
- *valore comparativo;*
- *valore di trasformazione;*
- *costo di surrogazione;*
- *valore di capitalizzazione dei redditi;*

Per la scelta del "**criterio**" è necessario riferirsi alla natura dei beni da valutare: ne consegue che il "**criterio**" più idoneo è quello del "**VALORE DI TRASFORMAZIONE**"

Come è noto il "**VALORE DI TRASFORMAZIONE**" di un area fabbricabile è dato dalla differenza tra il valore di mercato ed i costi di produzione (o costruzione) che consiste –appunto- nel determinare il valore dell'area mediante individuazione dapprima del ricavo del prodotto edilizio ritraibile dall'edificazione della stessa con detrazione di tutti i costi che sono necessari per la realizzazione del prodotto edilizio stesso.

La differenza tra ricavi e costi rappresenta il valore dell'area, fatta avvertenza che tra i costi devono essere compresi oltre che i costi propri della costruzione anche gli oneri urbanizzativi, i contributi sul costo di costruzione, gli oneri finanziari e tributari, il profitto imprenditoriale, gli interessi passivi anche sul capitale aree, gli oneri di trasferimento dell'area stessa.

Il tutto sulla base della seguente formula:

$$VA = \frac{Ri * (1 - U) - Kt}{(1 + r)^n}$$

DEFINIZIONE DEI PARAMETRI.

VA = VALORE COMMERCIALE DELL'AREA

Ri = RICAVI, riferimento tratto dalle indicazioni provenienti dal settore in base alla tipologia dell'intervento, oltre che dalla delibera del Consiglio Comunale n. 12 in data 11 aprile 2019 relativa ai prezzi di vendita e locazione per l'edilizia residenziale convenzionata di costruzioni similari per tipologia a quelle previste nell'ATR4, appare ragionevole assumere il valore medio nella misura di **1330 euro al mq**.

U = UTILE LORDO DEL PROMOTORE IMMOBILIARE, comprese le spese generali connesse con la progettazione, realizzazione e commercializzazione del prodotto edilizio; detta voce è da far incidere in una misura variabile dal 15% al 25% dei ricavi della vendita e costituisce il valore del progetto di sviluppo immobiliare; alla luce delle indicazioni provenienti dal settore, in base alla tipologia dell'intervento edilizio, appare ragionevole fissare la predetta incidenza nella misura del **15%** dei ricavi di vendita.

Kt = Cc + Ou + I, corrispondente alla sommatoria dei costi da sopportare per la realizzazione dei fabbricati individuabile nel costo medio di costruzione (**Cc**), negli oneri di urbanizzazione (**Ou**) e negli interessi (**I**) per le anticipazioni delle somme da corrispondere ai vari stati di avanzamento delle opere edilizie. Pertanto necessita la definizione di:

- **Cc** = COSTO MEDIO DI COSTRUZIONE comprese le spese generali ed utili del costruttore da riferire alla S.L.P.; alla luce delle indicazioni provenienti dal settore, in base alla tipologia dell'intervento edilizio, appare ragionevole fissare il predetto valore nella misura di **406,05 euro al mq**, come determinato da Regione Lombardia ed aggiornato al 2018. Ad esso vanno sommati:
 - i costi di allacciamento (2,5% su Cc) e cioè pari a **10,15 euro al mq**.
 - i costi di sistemazione delle aree esterne (14% su Cc) e cioè pari a **56,85 euro al mq**.
 - i costi degli oneri della sicurezza (2,5% su Cc) e cioè pari a **10,15 euro al mq**.
 - i costi di progettazione, direzione lavori e tutte le spese tecniche (11% su Cc) e cioè pari a **52,04 euro al mq**.

TOTALE = **535,23 euro al mq**

- **Ou** = ONERI URBANIZZAZIONE, compresi oneri urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione;
 - Il costo di costruzione determinato dal prospetto di cui all'art. 11 del DM 10/05/1977 appare ragionevole nella media di **25,00 euro al mq**.
 - Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle vigenti tariffe comunali il predetto valore ammontano a **69,58 euro al mq**.
 - La maggiorazione del contributo di costruzione pari al 5%, ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia di consumo di suolo agricolo nello stato di fatto – L.R. 12/2005, art. 43 comma 2 bis pari al 5%, è quantificabile in **3,15 euro al mq**.

Per un totale di **97,73 euro al mq**

Ad esso vanno sommati:

- **I** = INTERESSI PASSIVI, sulle anticipazioni di capitali; detti interesse sono da calcolare per un determinato periodo di tempo che è quello ordinariamente necessario per la realizzazione dei fabbricati e si possa procedere alla loro commercializzazione; tale periodo di tempo, considerata la tipologia edilizia, è ragionevolmente da ipotizzare in circa 1 anno per ciò, considerando che gli esborsi a favore dell'impresa di costruzione avvengono a stati di avanzamento, il

citato costo si può ritenere addensato a metà periodo, cioè a 6 mesi; alla luce delle indicazioni provenienti dal settore, in base alla tipologia dell'intervento edilizio, appare ragionevole fissare il predetto valore nella misura del 7% e pertanto si avrà:

- o $I = (C_c \text{ totale} * i * t) + (O_u * i * t)$
- o $I = (535,23 * 7\% * 6/12) + (97,73 * 7\% * 6/12) = \underline{22,15 \text{ euro al mq}}$

r = TASSO DI REMUNERAZIONE, di investimenti ordinari a medio termine che non può essere indifferentemente surrogato con il saggio di interesse passivo sui capitali di prestito ma è piuttosto una combinazione tra detto saggio e quello di costo dal capitale proprio, in funzione del rapporto di 'leverage', cioè dell'indebitamento capitale; ragionevolmente si può assumere un tasso compreso nella fascia tra il 5% e 8%, con preferenza per il valore più basso qualora si presuma un andamento decrescente del tasso tendenziale di inflazione nei prossimi anni; per una prospezione a breve termine (mediamente 1 anno) come quella in argomento, assumere detta entità nella misura del **6%** appare equilibrato ed in rispetto delle prescrizioni dell'Unione Monetaria Europea.

n = NUMERO DI ANNI, necessario per la trasformazione; nel caso in oggetto si ritiene corretta la previsione di un anno, quindi **n=1**.

DEFINIZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'AREA.

Definiti i parametri di riferimento è possibile determinare il valore applicando la formula più sopra esposta e cioè:

$$VA = \frac{R_i * (1 - U) - K_t}{(1 + r)^n}$$

Dove

- $R_i = 1330 \text{ euro al mq} * 222,22 \text{ mq di S.L.P} = 295.552,60 \text{ euro}$
- $U = 295.552,60 \text{ euro} * 15\% = 44.332,89 \text{ euro}$
- $K_t = (535,23 \text{ euro al mq} + 97,73 \text{ euro al mq} + 22,15 \text{ euro al mq}) * 222,22 \text{ mq di S.L.P potenziale} = 145.578,54 \text{ euro}$

$$\frac{295.552,60 * (1 - 0,15) - 145.578,54}{(1 + 0,06)^1} = \underline{99.661,48 \text{ euro}}$$

VALORE COMMERCIALE DELL'AREA (arrotondato) = **100.000 euro**

Pagazzano, Luglio 2019

Il responsabile del Servizio Tecnico
F.to Geom. Scattini Matteo



COMUNE DI PAGAZZANO
PROVINCIA DI BERGAMO

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE
N. 31 del 30/07/2019

OGGETTO:
ESAME ED APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA DI TERRENO DI PROPRIETÀ COMUNALE AI FINI DELL'ALIENAZIONE

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

FIRMATO
IL SINDACO
F.to BIANCHI DANIELE

FIRMATO
IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT.SSA CERRI RINA

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.

COMUNE DI PAGAZZANO, Lì 07/08/2019

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA CERRI RINA