



CITTA' DI DALMINE

PROVINCIA DI BERGAMO

RELAZIONE DI STIMA



TERRENO IN PARTE AD USO AREA FESTE COMUNALE DEL COMUNE DI DALMINE RELAZIONE DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DELL'AREA

Terreno compreso all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT01 del Documento di Piano del PGT
ubicata in prossimità di Via Stella Alpina, indentificato al catasto terreni con Foglio 3 Particelle 729,
2480, 2588, 2590 ,6498, 6501, 2664

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Claudio Fadini, in qualità di dirigente della Direzione 2 che al suo interno comprende anche l'ufficio patrimonio nel Settore Edilizia Privata, urbanistica e SUAP, in riferimento al terreno comunale ubicato in prossimità di Via Stella Alpina, identificata al catasto terreni Foglio 3 Particelle 729, 2480, 2588, 2590, 6498, 6501 e 2664 ha svolto opportune indagini di natura tecnico – economica, allo scopo di individuare il valore più probabile di mercato da attribuire al terreno edificabile in questione in funzione delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltrechè all'attuale redditività dell'area.

2. DESCRIZIONE AREA

L'area oggetto della presente stima ricade nella zona nord est del territorio comunale, oltre la SS 470 e si sviluppa lungo la via Stella Alpina tra la SS 470 e la via Nigarzola dell'adiacente Comune di Lallio. La zona è perimetrale rispetto al territorio di Dalmine e in prossimità del confine di altri territori come i Comuni di Lallio, Stezzano e Treviolo nella macrozona a sud del Comune di Bergamo.

Il tessuto perimetrale all'area è con prevalente destinazione agricola verso il territorio di Treviolo mentre verso i Comuni di Lallio e Stezzano sono concentrate aree prevalentemente produttive dei due Comuni e dello stesso Comune di Dalmine.

Urbanisticamente l'area è all'interno di un grande ambito di trasformazione del documento di piano, denominato Ambito di Trasformazione AT01.

L'Ambito di trasformazione AT01 prevede sia spazi dedicati alla trasformazione del suolo con destinazione mix funzionale, sia dei corridoi ecologici comunali, la denominazione dell'ambito nel PGT è infatti il bosco delle attività plurifunzionali. Per l'approfondimento urbanistico si rimanda **alla sezione dedicata**.

Oggi, in attesa della trasformazione urbanistica, l'area oggetto di stima comprende:

- i mappali 6501, 6498, 729, 2588, 2590, 2480 del Foglio 3, su cui insiste da oltre vent'anni l'area feste recintata del Comune, così identificata, ai sensi dell'art. 9 della L. 337/1968, quale luogo disponibile per le installazioni dei circhi, delle attività dello spettacolo viaggiante e dei parchi divertimenti oltre ad essere anche un'area oggetto dello svolgimento del mercatino delle pulci con svolgimento ogni sabato.
- il mappale 2664 del Foglio 3, attiguo ai precedenti ma fuori dall'area recintata delle feste, quale area a verde incolto occasionalmente utilizzata per la sosta di attesa d'accedere all'area feste per gli operatori.

L'area feste al suo interno si presenta parzialmente pavimentata con asfalto e parzialmente con fondo drenante naturale. La parte drenante è quella generalmente

utilizzata per il posteggio mentre la parte asfaltata è utilizzata per la posa delle giostre ed attrezzature.

L'area feste ha una recinzione perimetrale arretrata dal margine stradale, con aiuola verde frapposta, con classica recinzione in orsogrill su cordolo fondazionale a T di cls. Mentre sugli altri tre lati la recinzione è completata con recinzione plastificata romboidale tesa su paletti e/o tubi innocenti di sostegno.

Vi è la presenza di due cancello carraio scorrevole ed uno a due battenti centrale di ingresso all'area ove sono presenti anche due manufatti prefabbricati pertinenziali, uno ad uso blocco bagni per i fruitori ed un altro come vano tecnico per l'impiantistica elettrica dell'area con all'interno la cabina di trasformazione dell'EE da 15 kv a 0,380 kv, entrambi di dimensioni simili di circa 4 m x 9 m.

All'interno dell'area recintata vi è anche la presenza di una rete di idranti, un impianto di illuminazione dell'area sviluppato con pali e proiettori dislocati in diversi punti ed un impianto elettrico di FM con prese industriali. Conclude la dotazione dell'area un impianto di videosorveglianza posto su alcuni pali dell'illuminazione.

Lungo i mappali oggetto di stima si rileva anche la presenza, seppur perimetrale della rete di distribuzione del gas metano ad alta pressione lungo la via Stella Alpina e l'ossigenodotto a confine con la via Nigarzola per poi scendere verso sud costeggiando il confine dell'area feste verso i campi.

Sul confine lato sud/est, verso la SS 470 corre un'importate rete fognaria sovracomunale. Lungo la via Stella Alpina corre la rete di distribuzione elettrica secondaria con cavo sotterraneo da 15 Kv.

Lungo il perimetro delle aree oggetto di stima corre anche l'infrastruttura di telefonia fissa e la rete internet con cavi in rame.

Tutte le informazioni sono state reperite dal vigente PUGSS del comune di Dalmine approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 11/10/2022.

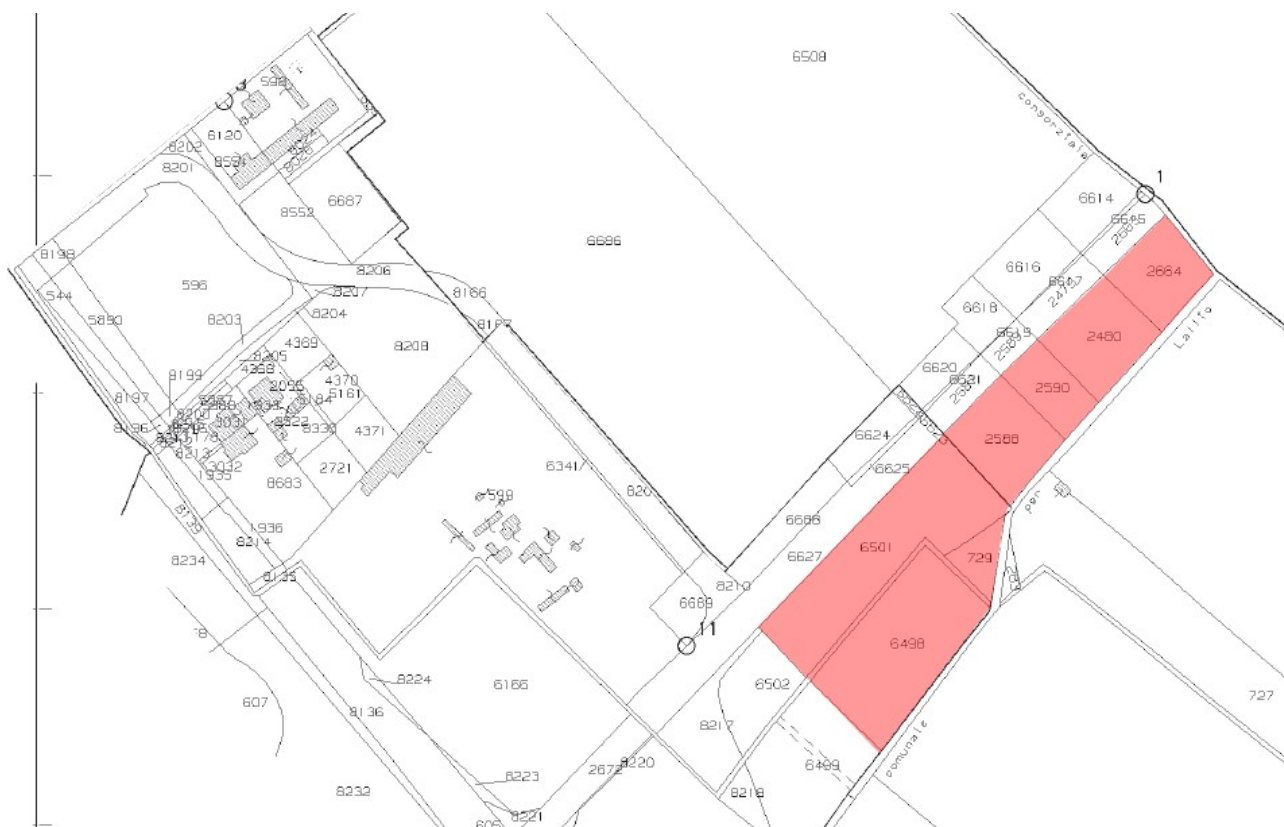
Viabilisticamente l'area pur trovandosi separata dalla maggior parte del territorio urbanizzato del Comune di Dalmine dalla SS 470 è facilmente accessibile essendo in prossimità dello svincolo di uscita della stessa SS oltre alla presente di un ponte sulla SS 470 che permette la continuità della via Stella Alpina verso il tessuto consolidato da Dalmine.

Le aree oggetto di stima sono pertanto ben servite sia viabilisticamente che rispetto ai sottoservizi.

3. DATI CATASTALI

FOGLIO	MAPPALE	ESTENSIONE CATASTALE mq	INTESTAZIONE	ORIGINE	USO
3	729	490,00	Comune di Dalmine 100%	Atto del 10/02/2000 Comune di Dalmine repertorio 34 trascrizione n. 5437.1/2000 in atti del 31/08/2000	Area Feste
3	2480	1.690,00	Comune di Dalmine 100%	Atto del 14/02/2000 Comune di Dalmine repertorio 35 trascrizione n. 5438.1/2000 in atti del 31/03/2000	
3	2588	1.610,00	Comune di Dalmine 100%	Atto del 10/02/2000 Comune di Dalmine repertorio 34 trascrizione n. 5437.1/2000 in atti del 31/08/2000	
3	2590	960,00	Comune di Dalmine 100%	Atto del 10/02/2000 Comune di Dalmine repertorio 34 trascrizione n. 5437.1/2000 in atti del 31/08/2000	
3	6498	3.310,00	Comune di Dalmine 100%	Atto del 22/03/2002 Comune di Dalmine repertorio 132 registrato in data 18/04/2022 con permuta voltua n. 4327.2/2004 in atti dal 26/04/2004	
3	6501	3.920,00	Comune di Dalmine 100%	Frazionamento del 13/05/1998 in atti dal 13/05/1998	
3	2664	1.320,00	Comune di Dalmine 100%	Atto del 25/09/2007 Notaio Farhat repertorio 164008-permuta n. 34818.1/2007 in atti dal 09/10/2007	Area verde pertinenziale area feste

TOT	13.300,00
-----	-----------



4. DATI URBANISTICI

L'area oggetto di stima è presente dai primi anni 2000 ed è azzonata nel PRG del 2003 come Aree per servizi pubblici di interesse generale. Successivamente con il PGT del 2012 rientra all'interno dell'ambito di trasformazione AT 01.

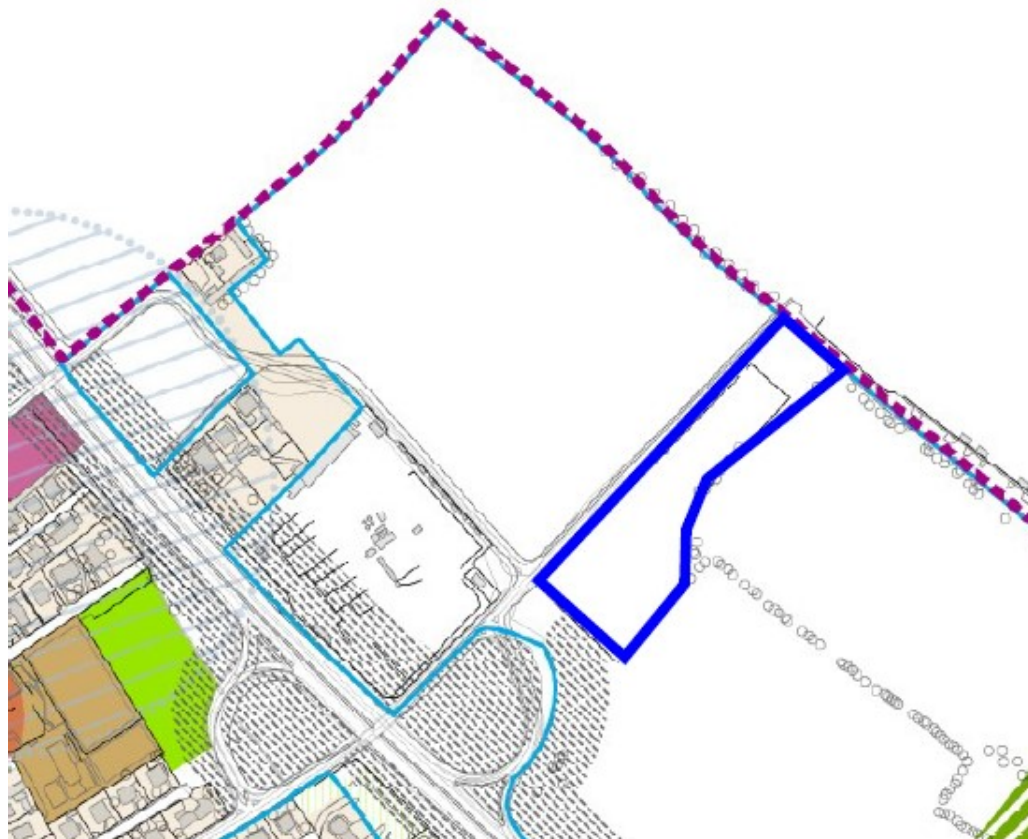


Estratto Tavola 6 PRG variante 2003

Zone pubbliche di interesse generale



Aree per servizi pubblici di interesse generale (art.



Estratto PdS PGT vigente

11

AMBITI A VALENZA AMBIENTALE, AGRICOLA E PAE:

e1

PROTOCOLLO NN00498651d-007/120035 09/42302//INTERNO
 (COPIA CARTA C.A.D. OBBLIGATA ED INFORMATICA) Firmato digitalmente da Claudio Faddi
 R. Riproduzione e anteprima a cui esclude EDL 8/8/2009 e esclude i diritti originali e digitali.
 H:44b6f3a2527f9af47631971910020a57230f74504d8f632023a98f3af6621bc46f05406073af1905

architettonica e funzionale e devono valorizzare gli elementi paesaggistici (visuali e con panoramici verso le Prealpi Orobie, ecc.).

Piano di Governo del Territorio di Dalmine - Documento di Piano - Relazione con i criteri di intervento



Estratto DdP PGT Vigente pag 101

In base all'art. 12 della LR 12/2005 l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di piano avviene attraverso i Piani attuativi (PA).

Nel PA vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di piano, gli indici urbanistici-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni.

Al fine di dare attuazione alle previsioni del PGT e al fine della fattibilità degli interventi spesso condizionata dalla frammentazione delle proprietà, dallo spezzettamento degli investimenti, dalla mancanza di accordo tra gli operatori, ecc., il PA può trovare attuazione tramite Unità Minime di Intervento (UMI).

Nel caso di specie, ad oggi, di tutto l'Ambito AT01 ha trovato attuazione solo l'UMI AT01b individuata in analogia con quanto previsto nel PGT attraverso un Masterplan Approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 109 del 3/12/2012. Con l'approvazione dello schema urbanistico strategico sono state confermate le perimetrazioni delle UMI proposte dal DdP del PGT così come le relative destinazioni d'uso ammesse. L'area oggetto di valutazione ricade quindi nella UMI AT01a con indice di territoriale definito di 0,3 mq su mq e circa il 46 % dell'area ricade nel corridoio ecologico previsto per la destinazione a bosco.

Piano di Governo del Territorio di Dalmine - Documento di Piano - Relazione con i criteri di intervento

Sono facilitati anche con incentivi gli interventi che utilizzano e producono energie alternative ed ecosostenibili con centrale di cogenerazione e sistema di produzione di energia elettrica fotovoltaico in grado di garantire la copertura dei carichi termici e frigoriferi delle attività insediabili nonché di quelle insediate nel territorio comunale e in grado di cedere energia elettrica alla rete comunale.

Le proprietà comunali partecipano al calcolo dei parametri.

Il Documento di Piano propone una prima ipotesi di articolazione dell'ambito individuando alcune Unità Minime di Intervento UMI; per gli interventi si applicano le procedure stabilite all'inizio del capitolo.

Qualora entro due anni dalla entrata in vigore del Pgt non venga approvato il Piano attuativo dell'Ambito di Trasformazione e/o delle UMI già individuate e/o delle UMI che possono essere individuate in sede di progettazione degli interventi, al fine di facilitare gli interventi l'Amministrazione redige lo Schema urbanistico strategico con i contenuti e le modalità stabilite all'inizio del capitolo.

Gli interventi devono rispettare le normative vigenti sui pozzi pubblici. Negli interventi si applicano le prescrizioni impartite dall'ARPA con parere prot. 12371 del 28.01.2011 e dall'ASL con parere prot. U0013474/III.7.50 del 04.02.2011.

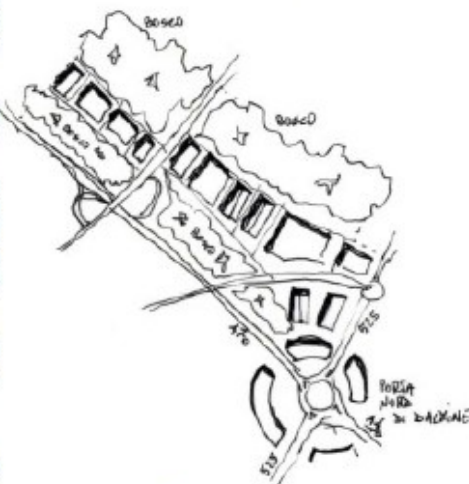
Prestazioni pubbliche e/o di uso pubblico

Le prestazioni pubbliche e/o di uso pubblico di riferimento dell'ambito sono:

- la dotazione di tutti i Servizi Primari (infrastrutture, strade, collegamenti razionali con la 525 e la rete stradale, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, ecc.) previsti dal Piano dei Servizi;
- la formazione di ponte pedonale e ciclabile sopra la 470;
- la monetizzazione della dotazione di Servizi Secondari stabilita dal Piano dei Servizi, al fine di finanziare le previsioni del Piano dei Servizi;
- l'attrezzatura dell'area di proprietà pubblica esistente nell'ambito;
- la cessione gratuita al Comune di una superficie pari a quella della sede esistente al fine di consentire ai Vigili del Fuoco maggiore funzionalità.

Motivazioni

Principi insediativi, schemi di intervento



Indici di massa
che il P.A. deve

AT01 a

- Attività: le at
terziario e il c
- Indice territo
mq/mq (circa
- Indice territo
mq/mq (circa
- H

AT01 b

- Attività: le at
e il direzional
- Indice territo
circa 45.000
- H

AT01 c

- Attività: le at
terziario e il c
- Indice territo
(slp circa 25.0
- H

Estratto DdP PGT Vigente pag. 102

Lo sviluppo matematico degli indici stereometrici dell'area porta ad una capacità edificatoria dell'area così rappresentabile

UMI AT01a	ST mq	% rispetto all'area	capacità edificatoria certa	mq slp
edificabilità	13.300,00	100,00%	0,3	3.990,00
Parte destinata a bosco	6.100,00	45,86%		

5. SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è indirizzato alla determinazione della più congrua quotazione immobiliare, in riferimento al più probabile valore venale di mercato dell'immobile in oggetto sia in base alle sue capacità edificatorie in funzione dell'ambito di trasformazione in cui è inserito, sia per il valore oggi rilevabile dalle condizioni e l'uso fatto ai fini di capitalizzazione per l'ente rispetto alla capacità di produrre reddito. Alla fine si utilizzerà il maggiore tra i due valori per definire il miglior valore a base d'asta da inserire nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari.

6. CRITERI E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Sono considerate le caratteristiche del bene oggetto di stima, nonché gli elementi tecnico valutativi di cui si dispone.

Si utilizzerà il criterio di stima sintetico-comparativo adottando i valori medi unitari praticati alla data attuale per compravendite immobiliari di beni aventi caratteristiche simili a quello in esame per definire il valore dell'area in funzione delle capacità edificatorie assegnate dal PGT.

Si utilizzerà invece il criterio analitico di capitalizzazione della rendita per definire il valore dell'area in funzione del suo attuale rendimento per l'ente.

7. ANALISI DI MERCATO E CALCOLO VALORE CON DIVERSI APPROCCI

a. Sintetico-comparativo_fasce OMI

In prima battuta è stata effettuata un'indagine di mercato sulla base dei dati forniti da autorevoli indicatori immobiliari e da informazioni assunte direttamente presso operatori commerciali, rapportando i valori rilevati al bene oggetto di stima, di seguito, si è posta in essere una comparazione dei più probabili valori venali che il mercato immobiliare propone (nel contesto della Provincia di Bergamo), considerando il maggior valore di mercato per ogni tipologia di futura costruzione ammissibile, avendo come base di riferimento, i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate (OMI). Successivamente rispetto al range tra il 20-30% come valore del terreno rispetto al fabbricato, si è applicato un valore del 25% in considerazione della presenza del bosco e dei sottoservizi presenti che seppure perimetrali rispetto all'area oggetto di stima sono vincolanti rispetto allo sviluppo minimo della UMI.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia del Territorio

1° semestre 2025 – Dalmine (fascia periferica Industriale D3) – Tipologia prevalente Capannoni Tipici e destinazione Produttiva

Zona	Tipologia	Valore Massimo	Superficie lorda massima realizzabile m2	€ del futuro fabbricato	valore del terreno stimabile al 25%
		€/m ²			
Produttiva	Capannoni Tipici	700,00	3.990,00	2.793.000,00 €	698.250,00 €
Produttiva	Laboratori	680,00	3.990,00	2.713.200,00 €	678.300,00 €
Valore medio destinazione produttiva					688.275,00 €
Terziaria	Uffici	1.600,00	3.990,00	6.384.000,00 €	1.596.000,00 €

Valore medio destinazione Terziario					1.596.000,00 €
Commerciale	Centri Commerciali	1.000,00	3.990,00	3.990.000,00 €	997.500,00 €
Commerciale	Magazzini	470,00	3.990,00	1.875.300,00 €	468.825,00 €
Commerciale	Negozi	1.600,00	3.990,00	6.384.000,00 €	1.596.000,00 €
Valore medio destinazione Commerciale					1.020.775,00 €

In ultima analisi essendo l'Ambito di Trasformazione un mix funzionale fra le diverse destinazioni si ritiene realistico una equa ripartizione media tra le destinazioni e pertanto il valore medio dell'area risultante è di **1.101.683,33 € pari ad un valore unitario di 82,83 €/mq.**

b. Sintetico-comparativo_terreni o fabbricati in vendita

Stante la prossimità dell'area in stima con le aree produttive/commerciali/terziarie di Dalmine, Stezzano e Lallio si ritiene che eventuali aree o immobili in vendita in tali ambiti abbiano la medesima appetibilità commerciale.

COMUNI	VENDITA	VIA	DESTINAZIONE	VALORE	SLP	€ fabbricato/SLP	€ terreno/SLP
Stezzano	Terreno	Guzzanica	Produttiva	490.000,00 €	8.502,00		57,63 €
Stezzano	Fabbricato	Guzzanica	Produttiva	550.000,00 €	490,00	1.122,45	280,61 €
Stezzano	Fabbricato	Lega Lombarda	Commerciale	1.970.000,00 €	1.612,78	1.221,49	305,37 €
Stezzano	Fabbricato	Lega Lombarda	Commerciale	1.070.000,00 €	822,00	1.301,70	325,43 €

Nei dati ricavati mostrati in tabella per i fabbricati si è utilizzata la medesima valorizzazione, utilizzata con l'approccio precedente, del 25% del valore del terreno rispetto al valore del fabbricato. L'unico terreno presente risulta fuori mercato per valore eccessivamente ridotto e quindi non utilizzato ai fini della stima.

Considerato che l'area oggetto di stima ha una capacità edificatoria di 3.990,00 mq di slp ed un estensione territoriale di 13.300 mq, si ottiene il range di valori:

€ terreno/SLP			SLP terreno	€ terreno		
minimo	medio	massimo	massima	minimo	medio	massimo
280,61 €	303,80 €	325,43 €	3.990,00	1.119.642,86 €	1.212.177,12 €	1.298.448,91 €
			€/mq	84,18 €	91,14 €	97,63 €

c. sintetico-comparativo_area recentemente venduta AT01c

Infine da un' analisi delle aree prossime a quella oggetto di stima si rileva una recente compravendita del 2024 per due mappali ricadenti nell'ambito AT01c di superficie 2.265,00 mq per un valore di € 181.200 €. Il valore unitario del terreno è stato quindi di 80 €/mq ma per poterlo allineare all'area oggetto di stima serve

anche valorizzare ed aggiungere il costo per attuare l'analoga capacità edificatoria ma facoltativa di tali mappali.

Come previsto a pag 100 del DdP del PGT gli Ambiti di Trasformazione di tipo produttivo, terziario, direzionale, ecc. hanno una Indice territoriale (It) 'definito' assegnato e una Indice territoriale (It) 'facoltativo', che può essere aggiunto a quello 'definito'. Il Contributo di costruzione deve fra l'altro comprendere anche i Servizi compensativi e di qualità da applicare sull'It 'facoltativo'.

L'ultima valorizzazione dei criteri di quantificazione dimensionale ed economica dei servizi compensativi e di qualità è del 2015, giusta Deliberazione di Giunta Comunale n. 79 del 25/06/2015, dove si dispone che la quantificazione dimensionale ed economica dei servizi compensativi e di qualità si ritiene pari o superiore al 50% dei valori economici delle aree indicati nelle tabelle allegate di cui si riporta quella di interesse con evidenziato il valore di riferimento:

VALORI ECONOMICI DEI TERRENI PRODUTTIVI E COMMERCIALI NELLA "CITTA' DI DALMINE"			
AREA	VALORE EURO A MQ. DI SUPERFICIE TERRITORIALE		
	in zona di completamento	in Piano di Lottizzazione da convenzionare	in Piano di Lottizzazione urbanizzato
Mariano - Brembo	€ 130,00	€ 100,00	€ 120,00
Guzzanica (centro) - Sabbio	€ 140,00	€ 100,00	€ 140,00
Dalmine - Sforzatica	€ 160,00	€ 140,00	€ 160,00
Ambito 525 e Villa d'Almè/Dalmine	€ 180,00	€ 130,00	€ 180,00

I valori sono su superficie territoriale pertanto i 130 €/mq devono essere moltiplicati per il valore specifico di fabbricabilità facoltativa, pari a 0,3 ottenendo un valore di 39 €/mq. Pertanto al valore di acquisto di 80 €/mq andrà sommato un valore pari o superiore al 50% di 39 €. Allineano quindi il valore dell'area passando da indice facoltativo, AT01c, a indice definito, AT01a, **otteniamo un range di valori da un minimo di 99,50 €/mq fino ad un massimo di 119 €/mq.**

d. Analitico_capitalizzazione della rendita

L'area recintata è oggetto di rendita in particolare per il mercatino dell'usato ma anche per lo svolgimento di attività secondarie come spettacoli viaggianti, circo e similari.

Dai dati dei bilanci dell'ente la rendita negli ultimi anni è stata rispettivamente di:

2022 € 52.215,00 _consolidato

2023 € 75.904,00 _consolidato

2024 € 75.862,41 _consolidato

2025 € 55.103,17 _ alla data del 31/10/2025 con proiezione stimata a fine anno di € 66.925,00

