

Comune di CISANO BERGAMASCO  
Provincia di Bergamo

**ALLEGATO F**  
**PERIZIA DI STIMA AREA DA CEDERE**  
**PER COSTRUZIONE CASERMA DEI**  
**CARABINIERI**

**Committente: ASSCO S.R.L.**



***PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO***  
***DENOMINATO “EX FORNACE MAGNETTI”***

Febbraio 2020  
Agg.to 11 Maggio 2020

**Studio di Architettura e Urbanistica Previtali & Vitali**  
Via Sant'Antonino, 11 - 24124 Bergamo - Tel 035-221045 - e-mail:tecnico@studioprevitalivitali.it

## 1. PREMESSE

- La proprietà ASSCO S.R.L., intende riconvertire e valorizzare gli immobili mediante un intervento di ristrutturazione.
- Il Comune di Cisano Bergamasco, valutata l'importanza dell'area e recepita la volontà dell'azienda nel Piano di Governo del Territorio e nella successiva Variante n° 1 al suddetto Piano, ha normato gli immobili destinandoli a **Programma Integrato di Intervento**.
- L'area interessata dalla presente **stima** e destinata alla nuova Caserma dei Carabinieri è ricompresa nel **Programma Integrato di Intervento**, in Comune di Cisano Bergamasco denominato "Ex Fornace Magnetti", in località Bondi.

## 2. PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI (AREE ED EDIFICI) OGGETTO DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Le aree e gli edifici che costituiscono il complesso produttivo, oggetto del Programma Integrato di Intervento, sono completamente di proprietà della Società:

**ASSCO S.R.L. con sede in Carvico Via Don Pedrinelli n° 118 – Amministratore Delegato Ing. Umberto Magnetti nato a Bergamo il 16/02/1976 domiciliato per la carica in Carvico (BG) Via Don A. Pedrinelli n° 118.**

## 3. DATI CATASTALI

Le aree e i fabbricati sono catastalmente individuati come segue:

Comune Censuario di Cisano Bergamasco – Foglio n° 14 - mappali n° 1981 – 1940- 1238 - mappale pozzo n° 5376

## 4. AREE ED EDIFICI OGGETTO DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

### **CONSIDERAZIONI GENERALI SUL P.I.I. IN CUI L'AREA IN QUESTIONE E' RICOMPRESA DESTINATA ALLA NUOVA CAERMA DEI CARABINIERI.**

L'area ed i fabbricati si collocano all'ingresso del territorio del Comune di Cisano Bergamasco e costituiscono la sede storica della "Fornace Magnetti".

L'area è posta a monte della Strada Provinciale Briantea n°342, che la perimetra di fatto nei lati nord, sud ed ovest.

La proprietà ha forma irregolare ed ha una superficie di **m<sup>2</sup> 126.882,89**, di cui perimetrata da Programma Integrato d'Intervento per **m<sup>2</sup> 114.247,43**, che al netto delle aree da cedere per la realizzazione del nuovo collegamento della Variante di Cisano Bergamasco e la S.P. ex S.S. 342 si riduce a **m<sup>2</sup> 112.770,19**

L'area è posta ad una quota altimetrica di fondo valle tra i . m. 267,00 e i m. 278,00.

All'area si accede direttamente dalla Strada Provinciale Briantea mediante un ampio "slargo" posto in curva, che precede l'abitato di Cisano Bergamasco.

Vi sono anche un accesso secondario all'area, direttamente dalla Briantea, ma posto in Comune di Pontida, in prossimità del confine di Cisano Bergamasco, ed un sottopasso ferroviario che consente il collegamento delle aree in oggetto con le aree sempre di proprietà ASSCO S.R.L., a valle della Briantea.

Sull'area insiste una parte di quello che è stato un articolato complesso edilizio produttivo formato da più corpi di fabbrica "diversi" sia per datazione, tipologie edilizie che per modalità costruttive. Parte degli edifici, fra loro collegati, davano vita ad un unico corpo di fabbrica che si estendeva con altezze diverse su tutta l'area di intervento. Parte degli edifici sono stati demoliti. Allo stato i lavori di demolizione sono in corso. I fabbricati rimasti, sono in discreto stato di manutenzione ma sono dismessi dalla originale destinazione produttiva, fatto salvo un presidio con ufficio all'interno della palazzina uffici. Completano il complesso edilizio ampi spazi di manovra, stoccaggio e parcheggio. La quota altimetrica di riferimento per la pavimentazione degli edifici sia esistenti che in parte demoliti, come risulta anche dalle sezioni tavola n.3, è posta ad una quota altimetrica di m. 266,30-266,50; il terreno circostante, come anche risulta dal rilievo e dalla documentazione fotografica, si presenta parzialmente in piano e parzialmente sconnesso.

## **5. STRUMENTAZIONE URBANISTICA GENERALE VIGENTE**

Il Comune di Cisano Bergamasco è dotato di Piano di Governo del Territorio definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 13/12/2013 n° 30 – 31.

Il Comune di Cisano Bergamasco, con propria deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 del 17/10/2016, ha adottato la **Variante n°1 al vigente P.G.T.** relativamente al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi; tale Variante è stata definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°8 del 27/02/2017.

Lo strumento urbanistico, a seguito di Variante n° 13 - Istanza 41 - Art. 43, prescrive per l'area in questione:

### **PROCEDURA:**

- **PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO:**

### **DESTINAZIONI:**

- **AMBITI DI RICONVERSIONE URBANISTICA A FINALITA' PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA E TERZIARIO DIREZIONALE COMPATIBILE**

Perimetro con tratteggio di colore viola - normato dall'art. n°43 del P.d.R.;

La Variante al P.G.T., rispetto al P.G.T. vigente ha esteso la perimetrazione del P.I.I. ricomprendendo la fascia di rispetto sulla S.P. Briantea, l'area per la nuova rotatoria, l'area per la realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri, il tutto come da estratto riportato sulla tavola n°4.

## 6. PROGETTO DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Si richiama qui di seguito la Relazione (Allegato A) al P.I.I., nonché il Protocollo di Intesa in data 10.01.2020 Prot. n. 262 Rep. N. 1/2020.

## 7. PROGETTO DELLA NUOVA CASERMA DEI CARABINIERI

Il Comune di Cisano Bergamasco con Delibera della Giunta Comunale del 16/12/2019 n. 188 ha approvato il nuovo progetto di fattibilità tecnica ed economica dei lavori di costruzione della nuova Caserma dei Carabinieri all'interno del comparto di P.I.I.

### TUTTO CIO' PREMESSO

L'area per la nuova Caserma dei Carabinieri rientra fra gli adempimenti previsti dal Programma Integrato di Intervento in oggetto e dal citato Protocollo di Intesa, "cessione da parte della Soc. ASSCO dell'area individuata per la realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri".

Come si evince dagli elaborati grafici di P.I.I., l'area è collocata in lato di Nord immediatamente a ridosso dell'accesso stradale in rotatoria ed è posta in posizione rilevata.

Dispone di collegamento alla rete viaria che è dotata di ampi parcheggi.

L'area sarà ceduta completamente urbanizzata, così come previsto dal P.I.I. e dal protocollo di intesa di cui al precedente punto.

L'area ha una superficie netta fondiaria di m2 2.771,65

### STIMA

**La perizia di stima viene redatta sulla scorta della determinazione del valore delle aree edificabili ai fini I.M.U. vigente in Comune di Cisano Bergamasco, con riferimento all'anno 2019.**

**€/mq 158,00 – valore di stima iniziale delle aree edificabili con finalità produttiva/terziaria/commerciale**

- 1<sup>^</sup> coefficiente di abbattimento (indice di zona territoriale): 0,85 – aree ubicata fuori centro abitato;
- 2<sup>^</sup> coefficiente di abbattimento (indice di zona urbanistica): 0,85 – aree ubicata in art. 43 delle nta del PdR;
- 3<sup>^</sup> coefficiente di abbattimento (indice di stadio urbanistico-edilizio): 0,80 – aree soggetta a P.I.I.;
- 4<sup>^</sup> coefficiente di abbattimento (indice di riduzione per casi particolari);

**Valore finale area al mq. € 91,32.**

**Risulta pertanto la seguente modalità di calcolo:**

$$158,00 \times 0,85 = 134,30$$

$$134,30 \times 0,85 = 114,15$$

$$114,15 \times 0,80 = 91,32$$

4^ coefficiente di abbattimento (indice di riduzione per casi particolari) non applicabile

**Restano**

€/m<sup>2</sup> 91,32

$$Sf = m^2 2.771,65 \times €/m^2 91,32 = € 253.108,00$$

**diconsi euro: duecentocinquantatremilaeurocentotto/00**

(stima area da cedere per costruzione caserma dei Carabinieri)

In Fede.

Con osservanza.

Arch. Fabio Previtali