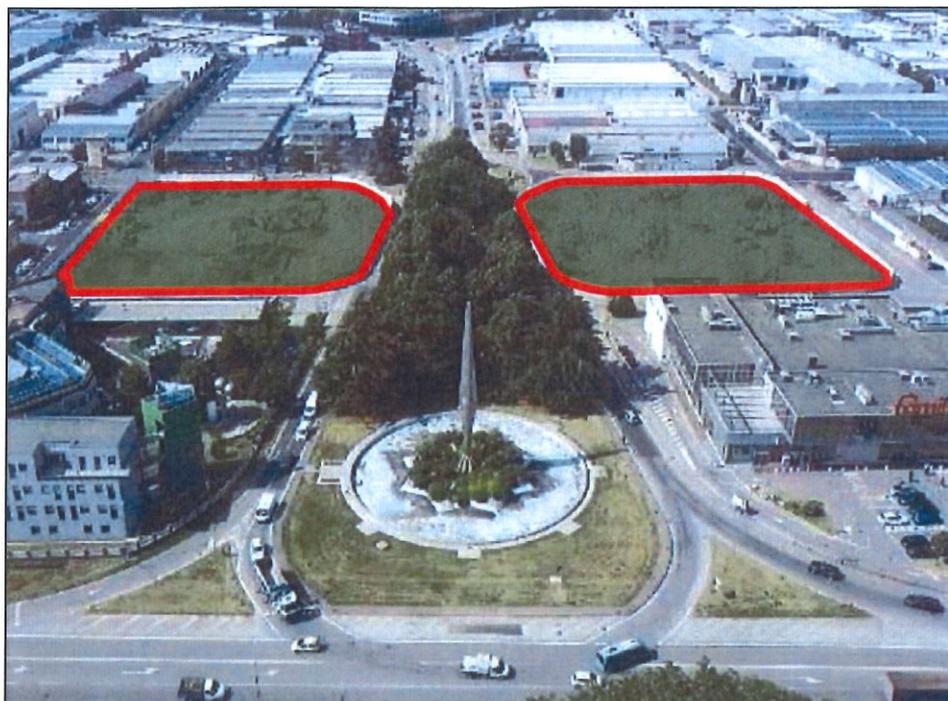


COMUNE DI CISERANO
(località ZINGONIA)
- PROVINCIA DI BERGAMO -



ASTA PUBBLICA
PER L'ALIENAZIONE DI TERRENI DI PROPRIETA'
IN UNICO LOTTO
area ex Torri "Anna" ed "Athena"



24 MAG 2022

ALLEGATO "A"
Descrizione degli immobili

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto di vendita sono due lotti pianeggianti di terreno ubicati in maniera speculare lungo il Corso Europa che li divide, entrambi in località Zingonia nel Comune di Ciserano, in un contesto circostante di attività produttive e di servizio ben servito dalle principali arterie di collegamento a livello statale e provinciale nonché da una linea ferroviaria, che attraversa il territorio comunale, e dal vicino aeroporto con scalo internazionale.

La vicinanza all'obelisco spaziale "Il Missile", costruzione degli anni Sessanta di interesse culturale a carattere locale di importante visibilità, rende gli immobili in oggetto ben identificabili in loco/mappa.

Il sedime dei terreni è per lo più pianeggiante, a tratti con depressioni del terreno a seguito della demolizione dei fabbricati denominati "Torri di Zingonia" e della successiva pulizia delle aree dai materiali di risulta.

Entrambi gli immobili sono perimetrati da una adeguata e resistente recinzione del tipo *new jersey* con basamenti in calcestruzzo e pannellature superiori verticali cieche.

Ciascun lotto è dotato di cancello in ferro chiuso a chiave dal quale è possibile accedere anche con mezzi.

CONFINI

Entrambi i terreni sono delimitati sui quattro lati da strade urbane di collegamento e nello specifico si ha:

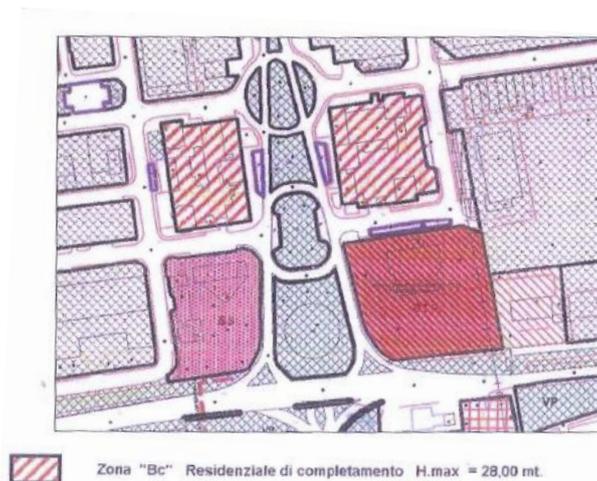
- l'immobile catastalmente identificato al foglio 9 mappale 5760 confina a nord con via Genova, ad est con Corso Europa, a sud con via Bologna ed, infine, ad ovest con via Modena;
- l'immobile catastalmente identificato al foglio 9 mappale 5761 confina a nord con via Londra, ad est con via Monaco, a sud con via Monaco ed, infine, ad ovest con Corso Europa.

DESTINAZIONE D'USO

Il Piano Attuativo ARU01, in conformità alle previsioni del PGT vigente (approvato in data 28/05/2013), che ha modificato la destinazione urbanistica del PRG previgente (approvato in data 17/05/2004), ha disciplinato un intervento di ristrutturazione urbanistica, volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio attraverso la demolizione delle sei torri di Ciserano ed a prevedere funzioni più idonee rispetto al contesto territoriale circostante, quali: terziario, commerciale, in particolare di tipo struttura unitaria di vendita di grande dimensione anche nella forma del centro multifunzionale, ricettivo, pubblici servizi e servizi di cui all'art.9 comma 3 L.R. 11/03/2005 n.12, in particolare di tipo sanitario, convenzionati e/o accreditati con il Servizio Sanitario Nazionale.

Il Piano Attuativo ha previsto il riconoscimento dei diritti edificatori quantitativamente tali a quelli degli immobili esistenti.

Si riporta di seguito l'estratto di mappa del PRG previgente:



PRG COMUNE DI CISERANO

approvato con D.G.R. n. 17557 del 17/05/2004 e successiva variante parziale approvata con deliberazione di C.C. N. 36 del 19/07/2005

Secondo tale strumento urbanistico, di cui all'estratto cartografico riportato, l'ambito delle Torri ricadeva prevalentemente in zona Bc residenziale di completamento in parte zona verde e a parcheggi, verde agricolo con fasce di rispetto stradale e una piccola porzione di industriale.

Si riporta di seguito l'estratto di mappa del PGT vigente:



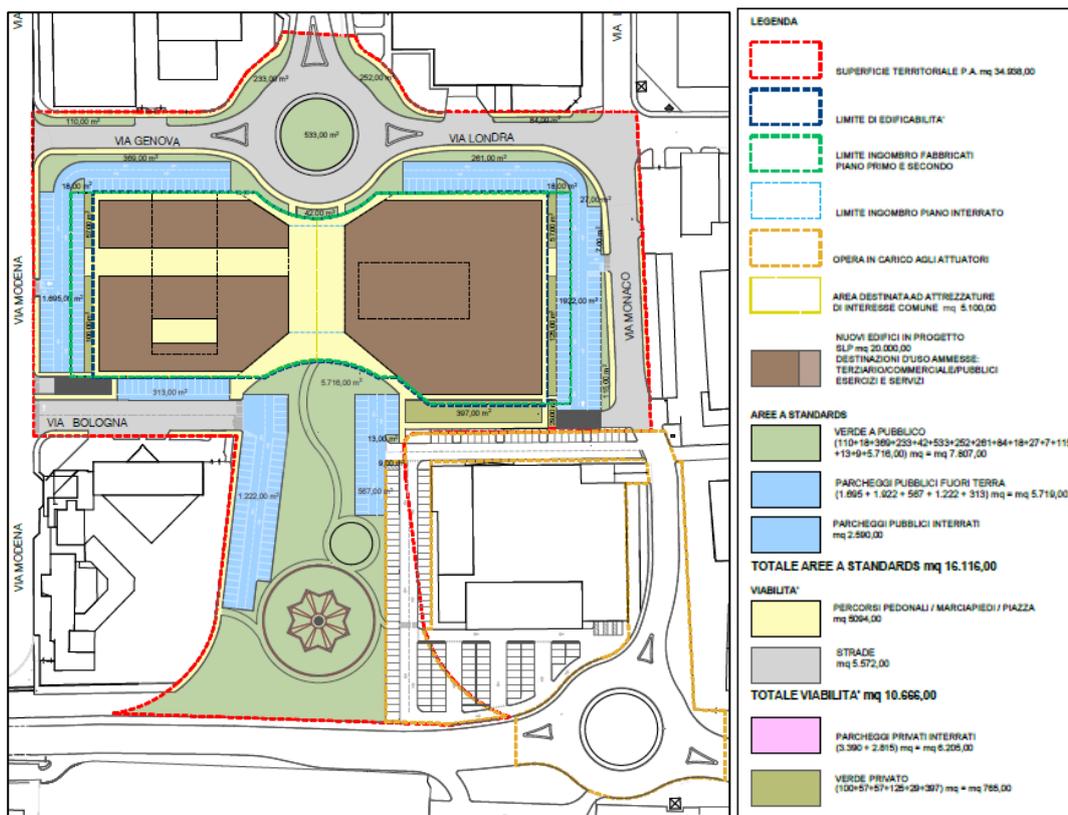
PGT COMUNE DI CISERANO VIGENTE

approvato con deliberazione di C.C. n.15 del 28/05/2013

Secondo tale strumento urbanistico vigente, di cui all'estratto cartografico sopra riportato, l'ambito delle Torri ricade in area di riqualificazione urbana denominata ARU01 con prevalente destinazione d'uso terziario, commerciale, pubblici servizi e servizi di cui all'art.9 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

in dettaglio si ha:

PIANO ATTUATIVO ARU01



Il Comune di Ciserano ha approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.31 del 28/05/2015 il suddetto Piano Attuativo nell'ambito di Zingonia e con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 10/11/2015, immediatamente esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il Piano Attuativo denominato ARU01 avente valore di dichiarazione di pubblica utilità.

L'ambito del Piano Attuativo comprenderà, oltre all'area delle torri di Ciserano, anche quelle di proprietà comunale prospicienti i suddetti condomini demoliti ed attualmente destinate a verde ed alla viabilità, in modo da consentire un più organico intervento di riqualificazione.

La riqualificazione urbana in questione è prevista dall'accordo di programma finalizzato all'attuazione del progetto di riqualificazione dell'area di Zingonia sottoscritto in data 29/10/2012 da Regione Lombardia, Provincia di Bergamo, Comuni di Boltiere, Ciserano, Osio Sotto, Verdello e Verdellino approvato con DPRG n.10563 del 21/11/2012 ai sensi dell'art.34 del DLGS 267/2000 e s.m.i. e dell'art 6 comma 8, della Legge Regionale 1403/2003 n.2.

Dati metrici Piano Attuativo "ARU01" ambito di riqualificazione urbana

Superficie territoriale: 33.953,00 mq.

Superficie territoriale da rilievo celerimetrico: 34.938,00 mq.

Opere di urbanizzazione previste nel piano OPERE PUBBLICHE

- Parcheggi in superficie : 5.719,00 mq. parcheggio pubblico interno al Piano Attuativo

- Parcheggi in interrato : 2.590,00 mq. pubblico interrato al Piano Attuativo

TOTALE PARCHEGGI 8.309,00 mq. > dotazione minima PGT

Aree a verde pubblico : 7.807,00 mq. > dotazione minima PGT

TOTALE URBANIZ. PUBBLICHE 16.116,00 mq. > dotazione minima PGT

Aree a standard

Destinazione commerciale prevista 15.000 mq. → 100% SLP di cui:

Aree verdi (50% SLP) : 7.500 aree a verde

Parcheggi (50% SLP) : 7.500 mq. parcheggi

Area SO2 attrezzature di interesse comune: 5.000 mq. di SLP

Parcheggi (15 % x 5.200 mq di superficie fondiaria) = 780 mq.

Opere a carico del soggetto attuatore

- Strade, marciapiedi all'interno del Piano Attuativo:

Strada pubblica (area pubblica oggetto di cessione)	5.572,00	mq.
Marciapiedi e piazza (area pubblica oggetto di cessione)	1.673,00	mq.
Marciapiedi e piazze (aree private non oggetto di cessione)	3.421,00	mq.
<hr/>		
Quote complessive di spazi pedonali e carrali	10.666,00	mq.

all'interno del Piano Attuativo

- Rotatoria posta sulla SP. 122 al di fuori del perimetro Piano Attuativo

- Rotatoria posta su Corso Europa all'interno del Piano Attuativo

- Sistemazione dei parcheggi verso il centro commerciale Famila (int. ed est. PA)

- Sistemazione strada di accesso al Piano Attuativo SP. 122

Calcolo tabellare ONERI DI URBANIZZAZIONE

PRIMARI : 710.500,00 €

SECONDARI : 355.050,00 €

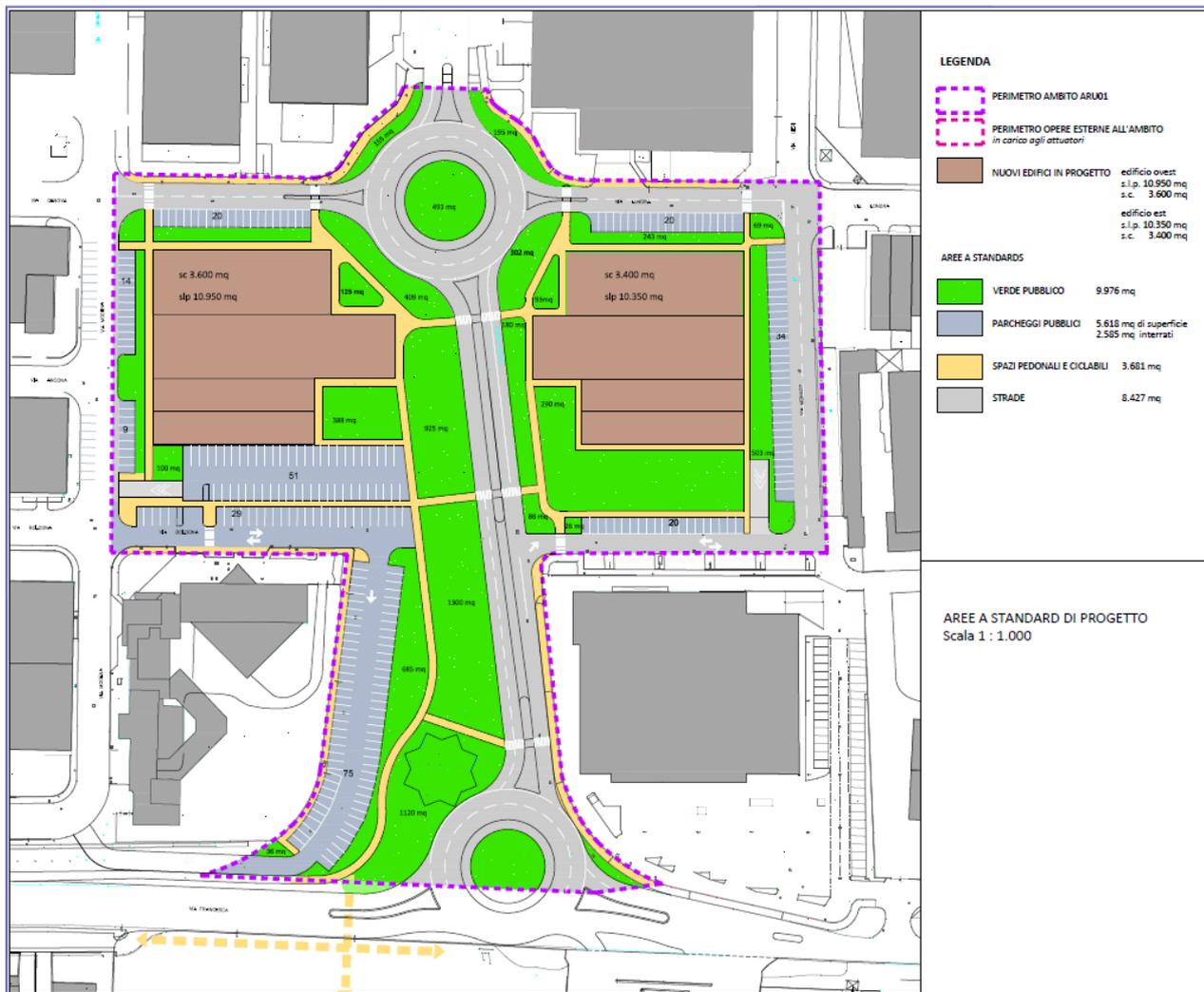
TOTALI 1.065.550,00 € (da scomputare)

<i>Oneri di Urbanizzazione Primari</i>				710.500 €
Edifici adibiti ad attività commerciali e direzionali	15.000 mq	45,32 €/mq	679.800 €	
Area S02 per attrezzature di interesse comune	5.000 mq	6,14 €/mq	30.700 €	
<i>Oneri di Urbanizzazione Secondari</i>				355.050 €
Edifici adibiti ad attività commerciali e direzionali	15.000 mq	22,68 €/mq	340.200 €	
Area S02 per attrezzature di interesse comune	5.000 mq	2,97 €/mq	14.850 €	
				1.065.550 €

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e i servizi pubblici attesi saranno a carico del Soggetto Attuatore fino alla concorrenza dell'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo al costo di costruzione computato al 5% del costo di costruzione degli interventi.

L'operatore realizza opere per € 2.525.375,00 come risulta dal CME allegato Piano Attuativo.

VARIANTE PIANO ATTUATIVO ARU01



Il Comune di Ciserano ha adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 08 del 21/01/2021 la suddetta variante al Piano di Riqualificazione urbana nell'ambito di Zingonia ai sensi dell'art. 14 della L.R.12/2005 e s.m.i.. Con delibera di Giunta Comunale n. 24 del 25/02/2021, ha proceduto con l'approvazione definitiva della variante urbanistica per la modifica dell'assetto viabilistico relativo all'ambito di riqualificazione urbana ARU01.

Si riporta di seguito il prospetto riassuntivo delle variazioni delle aree a standard, delle aree destinate a verde pubblico e a parcheggi e delle opere da realizzare:

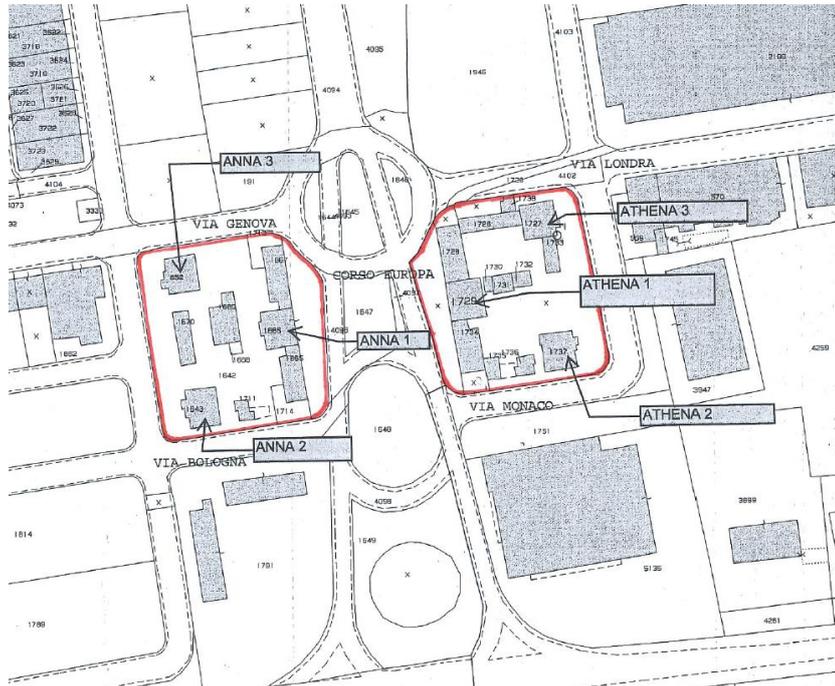
SUPERFICIE TERRITORIALE ARU 01 (mq)		34 938		
Ambito interno al piano attuativo	ARU 01	Variante	diff.	diff.%
Superficie lorda di pavimento edifici	20 000	20 000	0	0%
<i>di cui</i> Aree per attrezzature interesse comune	5 000	5 000	0	0%
Ambito interno al piano attuativo - STANDARD				
Standard verde pubblico	7 807	8 795	988	12,7%
Standard viabilità	5 572	8 537	2 965	53,2%
Standard parcheggi pubblici di superficie	5 719	5 946	227	4,0%
<i>n° stalli superficie</i>	240	270	30	12,5%
Standard parcheggi pubblici interrati	2 590	2 265	-325	-12,5%
<i>n° stalli interrati</i>	93	91	-2	-2,2%
Standard piazze marciapiedi	1 673	3 350	1 677	100,2%
Area parcheggio Famila	1500	0	-1 500	-100%
Totale aree standard (mq)**	22 271	26 628	4 357	19,6%
Ambito interno al piano attuativo - AREE CHE NON CONCORRONO ALLA DOTAZIONE DI STANDARD				
Superficie coperta edifici	8226	6 800	-1 426	-17,3%
Aree piazze marciapiedi private	3 421	1 510	-1 911	-55,9%
Aree verde privato	765	0	-765	-100%
Aree parcheggi privati interrati	6 205	6 776	571	9,2%
Totale aree private (mq)*	12 412	8 310	-4 102	-33,0%
TOTALE AREE STANDARD+AREE PRIVATE (mq)**	34 683	34 938	255	
Ambito esterno al piano attuativo (in carico a privato)				
Rotatoria s.p. 122 + aree esterne edificio Famila	5661	3600	-2 061	-36,4%
Rotatoria corso Europa	0	900	900	0%
Totale	5 661	4 500	-1 161	-20,5%

* Il totale si riferisce solamente alle aree di superficie, per tale motivo nel saldo non sono considerate le superfici dei parcheggi interrati.

** La differenza di 255 mq è da attribuire a imprecisioni delle aree campiture del progetto 2015.

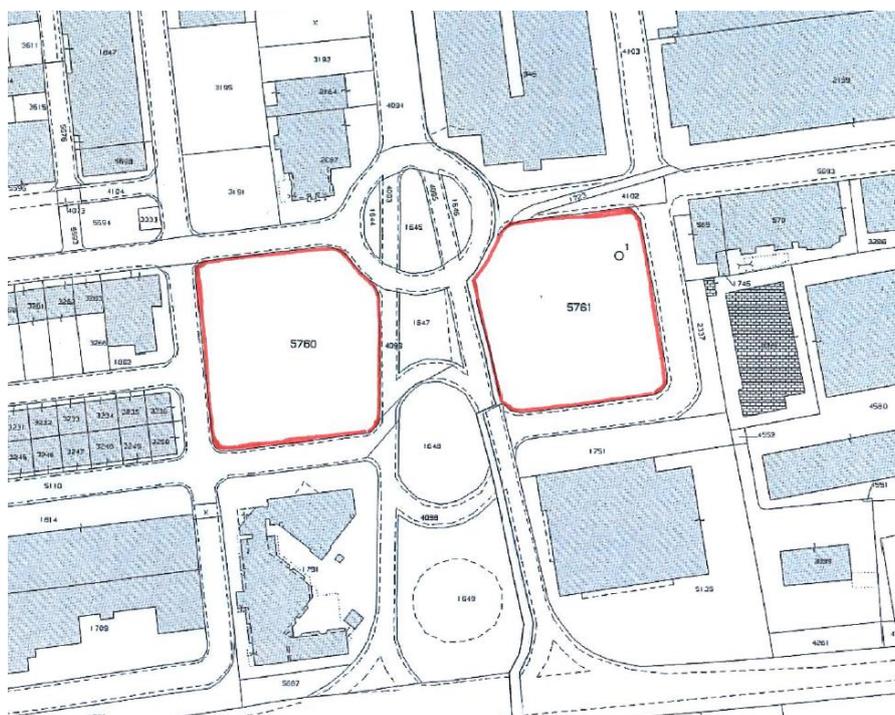
L'operatore realizza opere per € 2.420.481,67 come risulta dal CME allegato alla Variante del Piano Attuativo.

Si riporta di seguito l'estratto catastale prima della demolizione degli edifici e delle relative pertinenze:



ESTRATTO MAPPA ANTE DEMOLIZIONI

E dopo la demolizione degli stessi:



ESTRATTO MAPPA ATTUALE - POST DEMOLIZIONI