

**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 "R"**  
***Secondo aggiornamento della relazione di  
stima dell'Agenzia delle Entrate***

Prot. n. 128723/2021

**Relazione di stima per l'aggiornamento del più probabile valore di mercato dell'area denominata "le sei torri di Ciserano" costituita dai due lotti ex Athena ed ex Anna.**



## INDICE

<b>PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</b> .....	4
<b>1.1 ANALISI DEL CONTESTO LOCALE</b> .....	4
<b>1.2 AREA DI INTERVENTO</b> .....	7
<b>1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b> .....	8
<b>1.4 CONSISTENZA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b> .....	9
<b>PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE</b> .....	11
<b>2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA</b> .....	11
<b>2.2 VINCOLI, SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI</b> .....	19
<b>PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE</b> .....	20
<b>3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE</b> .....	20
<b>4 SCOPO DELLA STIMA</b> .....	21
<b>5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE</b> .....	21
<b>6 METODOLOGIA</b> .....	24
<b>5.1 PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPARTO COMMERCIALE-TERZIARIO</b> .....	25
<b>6.1.1 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE</b> .....	28
<b>6.1.2 TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE</b> .....	28
<b>6.1.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPARTO COMMERCIALE</b> .....	28
<b>6.1.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPARTO DESTINATO A TERZIARIO</b> .....	40
<b>6.1.5 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE</b> .....	51
<b>6.1.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE DA TRASFORMARE ATTUALIZZATO (<math>V_T</math>)</b> .....	62
<b>6.2 PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPARTO SANITARIO</b> .....	65
<b>6.2.1 DEFINIZIONE DELL'ORIZZONTE TEMPORALE DI RIFERIMENTO</b> .....	67
<b>6.2.2 INDIVIDUAZIONE CAPACITÀ RICETTIVA E FATTURATI LORDI CONSEGUENTI ALLA TRASFORMAZIONE IPOTIZZATA</b> .....	68
<b>6.2.3 DETERMINAZIONE DEI RICAVI ANNUI LORDI DELL'INVESTIMENTO</b> ....	74
<b>6.2.4 DETERMINAZIONE DEI COSTI ANNUI DELL'INVESTIMENTO</b> .....	75
<b>6.2.5 DETERMINAZIONE DEI FLUSSI DI CASSA DELL'INVESTIMENTO E DEL TASSO DI ATTUALIZZAZIONE</b> .....	80
<b>6.2.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DI REALIZZO</b> .....	83
<b>6.2.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA DESTINATA A COMPARTO SANITARIO</b> .....	83
<b>7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO TOTALE DELL'AREA</b> .....	86
<b>CONCLUSIONI</b> .....	87

**PREMESSA**

Nell'ambito dell'Accordo di Collaborazione prot. n. 128723 del 03/09/2021 stipulato tra l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio e l'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale pubblica (ALER) di Bergamo-Lecco-Sondrio per la fornitura dei servizi di valutazione tecnico estimativa e consulenza specialistica, la committenza ha chiesto, con nota prot. n. 9330 del 15/04/2021, l'aggiornamento all'attualità del valore degli immobili di seguito specificati, da porre a base della procedura di evidenza pubblica, determinato con la relazione di stima già eseguita da questo Ufficio di cui al prot. n. 21106 del 21/02/2020. Con detta relazione di stima veniva individuato il più probabile valore di mercato dell'area denominata "le sei torri di Ciserano" costituita dai due lotti ex Athena ed ex Anna sita in Ciserano ai lati di Corso Europa.

L'aggiornamento della perizia viene chiesto a seguito della variante al Piano Attuativo denominato "ARU 01", variante adottata con delibera del consiglio comunale n. 8 del 21.1.2021 ed approvata con delibera n. 24 del 25.2.2021, di cui si riportano i punti principali:

- *"confermata la necessità dell'Amministrazione comunale, evidenziata in più occasioni, di procedere ad una revisione del progetto precedentemente approvato anche al fine di migliorarne le caratteristiche viabilistiche attraverso una più razionale distribuzione di spazi ed infrastrutture, ponendo la massima attenzione sulla viabilità principale costituita da Corso Europa in quanto oggetto di transito da parte di circa 8 milioni di veicoli l'anno per un carico giornaliero di 28.000 veicoli al giorno di cui n. 2.000/ giorno costituito da automezzi pesanti"*
- *"che proprio in considerazione della mole di traffico veicolare transitante su Corso Europa, l'Amministrazione comunale ha provveduto ad approvare, con Delibera G.C. n. 78 del 25.09.2018, in attuazione della direttiva 2002/49/CE, il Piano d'azione per la mitigazione del rumore ambientale"*
- *"...evidenziato che la proposta di variante ARU 01 reca con sé un significativo aumento degli spazi pubblici (standard) rispetto al progetto precedentemente approvato, come meglio specificato in relazione e di seguito sinteticamente riportato:*
  - *8.795 mq per aree a verde attrezzato*
  - *5.496 mq per parcheggi di superficie*
  - *2.265 mq per parcheggi interrati*
  - ***17.006 mq totali***

valore superiore all'analogha superficie di 16.116 mq prevista nel progetto del 2015..."

Ai fini dell'aggiornamento della perizia precedente è stato perciò sottoscritto il nuovo accordo di collaborazione avente i riferimenti sopra richiamati (n. 128723/2021) con il quale l'Ente richiedente ha inoltrato la richiesta di consulenza tecnica avente il seguente oggetto: "quesito peritale estimativo aree Athena e Anna di proprietà ALER in Zingonia - comune di Ciserano (BG). Aggiornamento perizia del 19/2/2020 prot. n. 164865/2019".

Con la relazione di stima sopra richiamata, n. 164865 del 19/02/2020, la scrivente Agenzia individuava in € 2.450.000,00 il più probabile valore di mercato dei cespiti; tale relazione viene qui richiamata in ogni sua parte e confermata per quanto concerne lo stato dei luoghi dell'area, viene invece aggiornata nei dati economici di mercato presi a base del processo di valutazione del bene.

Le informazioni alla base della presente stima sono state desunte dalla documentazione trasmessa dall'ente richiedente la stima con nota prot. n. 9330 del 16/04/2021.

Si precisa che per gli eventuali dati risultati discordanti nei diversi documenti ricevuti si è fatto riferimento ai quelli riportati nel documento più recente.

L'ufficio, inoltre, si astiene da qualsiasi valutazione in merito alle scelte progettuali e alle relative specifiche di progetto per limitare la propria azione alla determinazione tecnico-economica del più probabile valore del compendio immobiliare all'attualità, da porre a base della procedura di evidenza pubblica.

In conformità con quanto specificato nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, contenente le "nozioni fondamentali della disciplina estimativa" declinate dal punto di vista operativo e secondo gli standard internazionali di valutazione (IVS - International Valuation Standard) redatto dall'ex Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate), si procede alla descrizione e valutazione di quanto richiesto.

La stima è stata redatta considerando quale epoca di riferimento l'attualità (dicembre 2021).

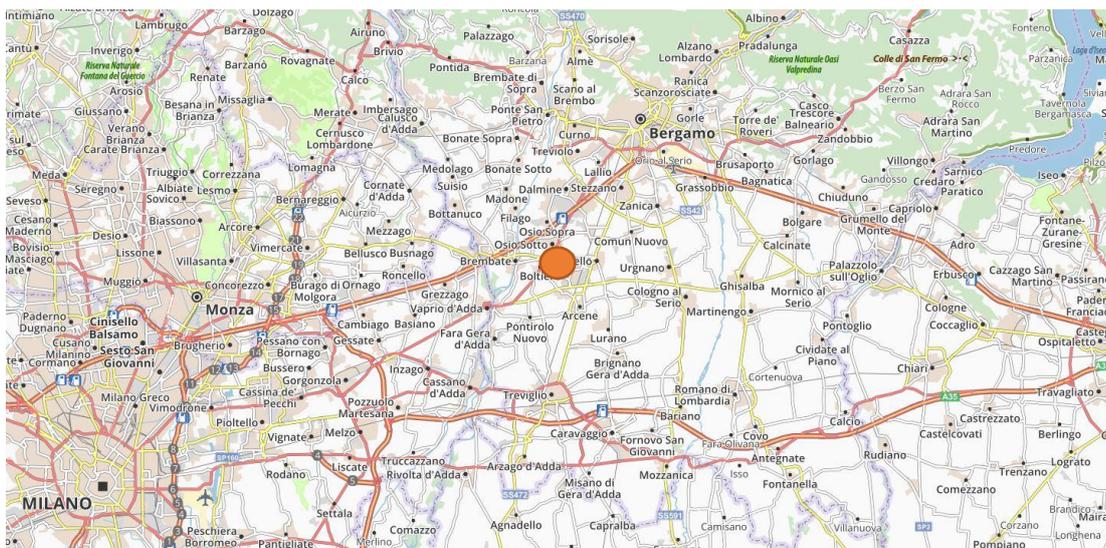
## **PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

### **1.1 ANALISI DEL CONTESTO LOCALE**

Come già descritto in premessa, per completezza e migliore comprensione del presente elaborato estimale, si riporta quanto esposto nella precedente relazione di stima di cui si chiede l'aggiornamento.

Il comune di Ciserano è collocato nella vasta pianura che si estende a sud/ovest di Bergamo, dal quale dista circa 15 chilometri; ha una superficie di 5,2 chilometri quadrati e confina - da nord, in senso orario - con i comuni di Boltiere, Verdellino, Verdello, Arcene e Pontirolo Nuovo.

La zona è percorsa da una fitta rete di rogge e canali ma non da corsi d'acqua naturali, con il torrente Morla a lambire il settore orientale. Le principali infrastrutture per la mobilità sono la strada provinciale n. 122 "Francesca", orientata in direzione est-ovest, la provinciale n. 145 che collega Ciserano con Boltiere e la statale n. 42 "del Tonale e della Mendola"; il casello di Capriate dell'autostrada A4 dista circa 8 km. Ad est il territorio comunale è attraversato dalla linea ferroviaria Bergamo-Treviglio, con la stazione di riferimento (Arcene) a circa 3 km di distanza, mentre l'aeroporto internazionale di Orio al Serio dista solo 16 chilometri.



#### Localizzazione dell'intervento

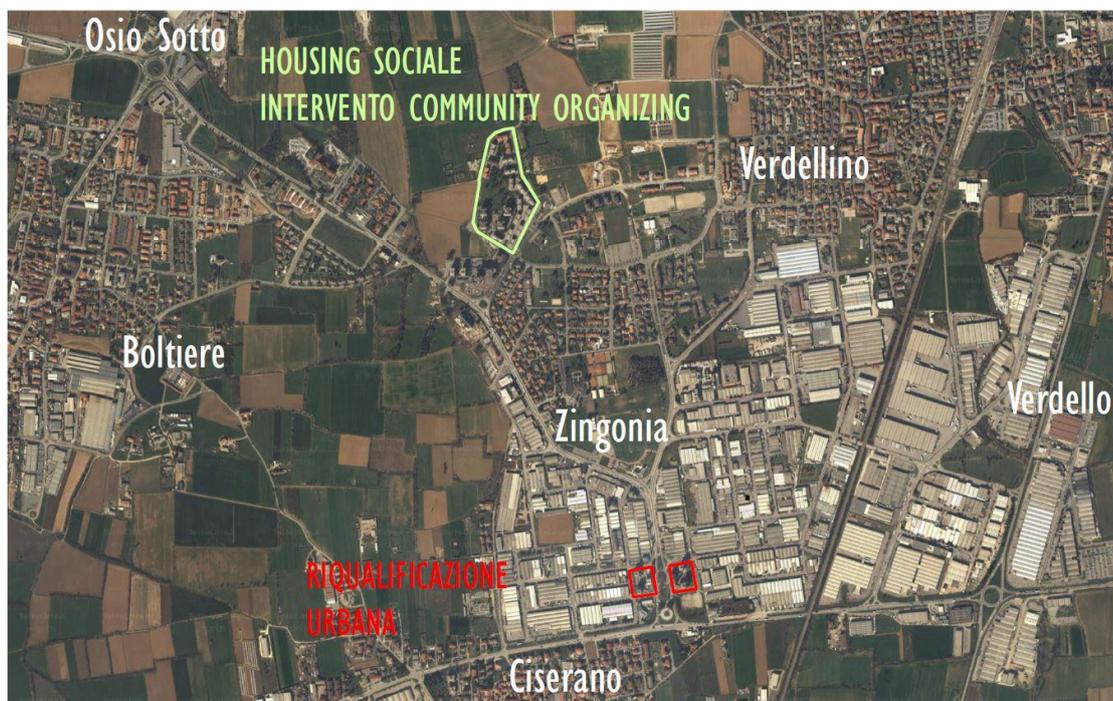
L'economia dell'area ha una spiccata vocazione alle attività produttive: già dagli anni Sessanta il paese si è trasformato da centro agricolo a paese fortemente industrializzato e urbanizzato. La maggior parte delle attività industriali sono concentrate nell'insediamento di Zingonia, a nord/est del territorio comunale.

Poiché l'area oggetto di stima è ubicata in tale contesto, caratterizzato da una propria identità fisica, insediativa e sociale, si ritiene di dover meglio descriverne l'aggregato urbano.

Zingonia sorge a cavallo dei comuni di Boltiere, Ciserano, Osio Sotto, Verdellino e Verdello in un ambito territoriale strategico sia in termini di accessibilità che per la presenza di centri produttivi di eccellenza.

Essa nasce nel 1964 da un'idea dell'imprenditore Renato Zingone che aveva ipotizzato la realizzazione di un aggregato di circa 50.000 abitanti in un territorio allora prettamente rurale: una sorta di città giardino destinata ad accogliere abitazioni, fabbriche e servizi con ampie dotazioni di verde.

Mentre nelle intenzioni del suo fondatore il quartiere di nuova realizzazione avrebbe dovuto ospitare la popolazione autoctona, riducendo così il pendolarismo verso l'area milanese, tipico degli anni '60, nei fatti il progetto, realizzato solo parzialmente, ha attirato dapprima un flusso migratorio proveniente dal Sud Italia e, dagli anni '90 in poi, una seconda ondata, costituita per lo più da migranti di origine extracomunitaria.



*Inquadramento territoriale*

La rapida crescita del quartiere (in particolare a seguito di tale seconda colonizzazione), unita al mancato senso di appartenenza ai luoghi ad all'assenza di servizi e spazi pubblici, ha portato, soprattutto nelle aree ad alta densità abitativa, ad un diffuso degrado, oltre la soglia di criticità. Il quartiere presenta, infatti, gravi problemi di sicurezza, igiene, integrazione sociale, deterioramento delle strutture ed abbandono dello spazio urbano.

Da qui la necessità di intervenire attivando un processo di riqualificazione urbana e sociale, che ha visto coinvolte le amministrazioni dei comuni di

Zingonia, la Provincia di Bergamo, la Regione Lombardia, l'Aler Bergamo e la Prefettura.

In particolare, l'area denominata "le sei torri di Ciserano", nata come fulcro dell'area produttiva e divenuta residenza intensiva pluripiano, è stata per anni il simbolo di tale degrado urbano.

Essa era costituita da n. due gruppi simmetrici di tre torri, per un totale di 208 abitazioni e n. due piastre parallele a corso Europa ed ospitanti attività commerciali. Le torri, chiamate Anna 1, 2 e 3 ad ovest ed Athena 1, 2, e 3 ad est dell'asse viario, si sviluppavano per nove piani fuori terra ed avevano una base quadrata con struttura portante con telaio in c.a.. Le condizioni dell'intero comparto erano precarie, con numerosi appartamenti abbandonati e murati.



*Le sei torri di Ciserano prima dell'abbattimento*

Dopo un'intensa attività di delocalizzazione della popolazione insediata, ad opera di ALER, nell'ottobre del 2019 le Torri sono state abbattute, lasciando un'area edificabile, oggetto di stima, destinata a divenire fortemente rappresentativa, nuovo centro dell'intera area urbana di Zingonia.

## **1.2 AREA DI INTERVENTO**

Il comparto oggetto della presente trattazione è un'area libera dopo la demolizione da parte di ALER di tutti gli edifici presenti (6 torri residenziali e 2 piastre commerciali) avvenuta nel 2019. Il comparto costituisce uno specifico ambito di riqualificazione urbana, nel quale realizzare, come individuato nel PGT del comune di Ciserano e nella successiva variante, funzioni più compatibili con il contesto territoriale circostante, quali terziario, commerciale e pubblici esercizi e servizi, in particolare di tipo sanitario, oltre

ad una riforma della mobilità, del traffico veicolare, dello spazio pubblico e della morfologia urbana.

L'isolato Ovest è confinato tra le vie Genova, Europa, Bologna e Modena. L'isolato Est è perimetrato dalle vie Londra, Liegi, Monaco ed Europa.



Individuazione area di intervento

### 1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI CISERANO - CATASTO FABBRICATI

Fg	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Denuncia. di variazione
2	5760	-	F1	-	6.480 mq	-	Prot. n. BG0128377 del 21/11/2019
<b>Indirizzo:</b> Corso Europa, SN							
<b>Intestazione:</b> Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Bergamo - Lecco - Sondrio con sede in Bergamo - C.F. 00225430164 - Proprietà per 1/1							

Fg	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Denuncia. di variazione
3	5761	-	F1	-	5.840 mq	-	Prot. n. BG0128387 del 21/11/2019
<b>Indirizzo:</b> Corso Europa, SN							

**Intestazione:** Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Bergamo - Lecco - Sondrio  
con sede in Bergamo - C.F. 00225430164 - Proprietà per 1/1

**Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale – Territorio**  
 Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo – tel. 035880311 – dp.bergamo@pce.agenziaentrate.it



*Estratto della mappa catastale vigente*

#### 1.4 CONSISTENZA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

La precedente relazione di stima del 2020 aveva a base le consistenze definite dallo strumento urbanistico, ovvero:

- a) Superficie territoriale ambito: 34.938 mq, di cui 16.116 mq da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (sufficienti a garantire la dotazione di aree a standard previste dal P.G.T. nella misura minima di 15.780 mq);
- b) Superficie Lorda di Pavimento (SLP): 20.000 mq, di cui 15.000 mq per la destinazione commerciale e direzionale e 5.000 mq per la destinazione di interesse collettivo (area S02)
- c) Realizzazione di parcheggi privati interrati di superficie pari a 6.205,05 mq.

Con la variante urbanistica per la quale è richiesto l'aggiornamento della stima, la superficie lorda di pavimento (SLP) non ha subito variazioni, restando pertanto confermata la SLP pari a 20.000 mq, di cui 15.000 mq per la destinazione terziario/commerciale e 5.000 mq per quella di interesse collettivo. Mentre è variata la superficie delle aree destinate a parcheggi privati interrati, che passa da 6.205 mq a 6.776 mq, con una differenza di 571 mq.

Le rimanenti modifiche apportate dalla variante urbanistica in argomento si riferiscono alle superfici destinate ad aree a standard (verde pubblico, viabilità, parcheggi pubblici di superficie, parcheggi pubblici interrati, piazze e marciapiedi, parcheggio centro commerciale), l'ambito esterno al piano attuativo (rotatorie) e le aree che non concorrono alla dotazione di standard (piazze e marciapiedi privati, verde privato, superfici coperte degli edifici). Il tutto secondo il prospetto stralciato dall'allegato "01-Relazione-variante-ARU01\_finale" di seguito riportato:

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE ARU 01 (mq)</b>		<b>34 938</b>			
Ambito interno al piano attuativo		<b>ARU 01</b>	<b>Variante</b>	<b>diff.</b>	<b>diff.%</b>
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%
<b>Ambito interno al piano attuativo - STANDARD</b>					
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%
	<b>Totale aree standard (mq)**</b>	<b>22 271</b>	<b>26 628</b>	<b>4 357</b>	<b>19,6%</b>
<b>Ambito interno al piano attuativo - AREE CHE NON CONCORRONO ALLA DOTAZIONE DI STANDARD</b>					
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%
	<b>Totale aree private (mq)*</b>	<b>12 412</b>	<b>8 310</b>	<b>-4 102</b>	<b>-33,0%</b>
<b>TOTALE AREE STANDARD+AREE PRIVATE (mq)**</b>		<b>34 683</b>	<b>34 938</b>	<b>255</b>	
<b>Ambito esterno al piano attuativo (in carico a privato)</b>					
Rotatoria s.p. 122 + aree esterne edificio Famila		5661	3600	-2 061	-36,4%
Rotatoria corso Europa		0	900	900	0%
	<b>Totale</b>	<b>5 661</b>	<b>4 500</b>	<b>-1 161</b>	<b>-20,5%</b>

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

## PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

### 2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Si espongono, per dare linearità e consequenzialità tra la perizia di stima approntata nel 2020 e l'aggiornamento della stessa all'attualità, le relative previsioni urbanistiche:

#### a) Destinazione di P.G.T. stima 2020:

Lo strumento urbanistico vigente che regola la zona in valutazione è il Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione consiliare n. 36 del 20/12/2012, approvato definitivamente ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. con delibera consiliare n. 15 del 28/05/2013 ed efficace dal 18/09/2013.

Per la normativa urbanistica indicata, il compendio immobiliare oggetto della presente valutazione costituisce un ambito autonomo definito "ARU01 - Ambito di riqualificazione urbana (Zingonia)".

Di seguito si propone lo stralcio della tavola raffigurante l'area di interesse:



*Piano delle Regole - Estratto*

In particolare si estraggono le seguenti indicazioni dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole:

#### *Art. 24 - Ambito di Riqualificazione Urbana - ARU01 (Zingonia)*

*Il piano delle regole, recepisce integralmente l'ambito di trasformazione urbanistica denominato ARU01. L'attuazione di detto ambito riveste*

carattere sopralocale e di prevalenza su tutte le norme del PGT. In tal senso, quindi, si riporta di seguito la scheda già inserita nel Documento di Piano e, nel caso in cui sussistano difformità o parziali difformità con altre norme del piano delle regole o dei servizi, prevalgono sempre i suoi contenuti.

### AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – ARU01

L'ambito si colloca nella parte centrale del territorio comunale, all'interno dell'area di Zingonia, interessando una superficie pari a 33.953 mq. L'accesso all'area avviene tramite Corso Europa e la strada Francesca (SP122).

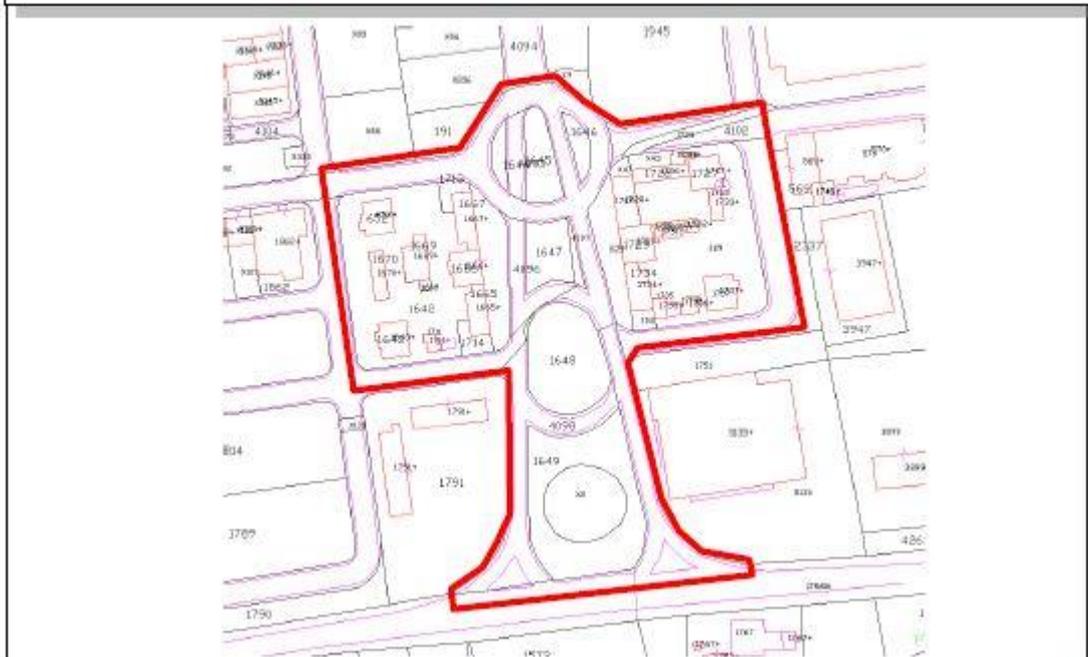
L'ambito è ricompreso nella zona di recupero perimetrata ai sensi dell'art. 27, L. n. 457/1978 e meglio individuata in colore arancione.



### MAPPALI

Fogli n: 902, 903

Mappali: 652; 1670; 1643; 1669; 1711; 1667; 1666; 1665; 1714; 1713; 1644; 1645; 1646; 1723; 4102; x47; x43; 1738; 1726; 1727; 1728; 1733; 1729; 1731; 1732; x29; 1734; 1735; x52; 1736; 1737; 1649; 4098; 1648; 1647; 4096; 4097.



AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – ARU01		
DdP	TEMATICA	CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO
QUADRO CONOSCITIVO	<b>GEOLOGIA</b>	
	Idrografia	Adiacente ad un corso d'acqua intubato
	Pericolosità sismica locale	Z4a
	Fattibilità geologica	CLASSE 2 = AREA DI FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI Aree a vulnerabilità medio-alta del primo acquifero (Sottoclasse 2b)
	<b>PAESAGGIO E AMBIENTE</b>	
	Rete ecologica provinciale	/
	Paesaggio naturale agricolo e storico culturale	/
	Vincoli	Fascia di rispetto lungo il corso d'acqua
	Sensibilità Paesistica	Classe bassa, classe media
	<b>ANALISI URBANA</b>	
	P.R.G. vigente	Zona Bc – residenziale di completamento Verde attrezzato Parcheggi
	Attuazione del P.R.G.	Zona Bc – residenziale di completamento Verde attrezzato Parcheggi
Zonizzazione acustica	Classe IV	
Uso del suolo	Aree residenziali, servizi costruiti, aree a parcheggio, verde pubblico o attrezzato, rete viaria	
Classificazione del territorio	Tessuto residenziale consolidato, tessuto dei servizi consolidati, rete viaria.	
SCENARIO DI RIFERIMENTO	<b>PROGETTO DI PIANO</b>	
	Il sistema ambientale e il piano paesistico comunale	Sensibilità paesistica bassa/media
	Il sistema dei servizi	Riqualificazione di Corso Europa
	Azioni di piano	Ambito di riqualificazione urbana
	<b>COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE</b>	
	Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)	Aree urbanizzate
Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)	Insedimenti produttivi di interesse provinciale di completamento e/o riqualificazione.	

DESTINAZIONI URBANISTICHE
<p>Il Piano Attuativo disciplinerà un intervento di ristrutturazione urbanistica volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio attraverso la demolizione degli immobili, le Tori di Ciserano, prevedendo funzioni più compatibili con il contesto territoriale circostante, quali: terziario, commerciale, pubblici esercizi e servizi di cui all'art. 9, L.R. 11 marzo 2005, n. 12, in particolare di tipo sanitario, convenzionati e/o accreditati con il servizio sanitario nazionale. Il commerciale è ammesso fino alla struttura unitaria di vendita di grande di dimensione di cui all'art. 4.2.1 della delib. G.R. n. 8/5054 del 2007, anche nella forma del centro multifunzionale.</p> <p>L'intervento discende dalle previsioni di un Accordo di Programma Regionale, indetto ai sensi della Delib. G.R. n. 3651 del 18 giugno 2012.</p>



**PARAMETRI URBANISTICI**

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

St	33.953 mq
Slp	20.000 mq
H max:	49 m

Rispetto ai parametri urbanistici soprariportati si precisa che, a seguito di rilievo effettuato da Infrastrutture Lombarde in sede di redazione del Piano attuativo di Riquilificazione Urbana "ARU 01", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28/05/2015, la superficie territoriale dell'ambito è risultata pari a 34.938,00 mq. La Superficie Lorda di Pavimento (SLP) è stata, invece, confermata, restando perciò, ancora pari a 20.000 mq.

## INDIRIZZI PROGETTUALI

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

L'Ambito di Riqualificazione può prevedere il concorso di più operatori e risorse pubbliche e private.

L'ambito di Riqualificazione verrà attuato a mezzo di un piano di recupero di cui all'art. 28 e 30 L. n. 457/1978 o mediante altro strumento urbanistico di attuazione previsto dalla legislazione nazionale o regionale idoneo a consentire le finalità di riqualificazione urbana, edilizia ed urbanistica dell'ambito.

L'unità minima di intervento del piano di recupero coincide con il perimetro dell'ambito di riqualificazione.

Per disciplinare gli obblighi e le modalità di attuazione dei singoli soggetti operatori verrà stipulata una convenzione urbanistica che dovrà garantire la sostenibilità economica e finanziaria dell'intervento, nonché l'attuazione delle finalità pubbliche previste dall'Accordo di Programma.

In sede di approvazione del Piano è consentito lo scomputo degli oneri relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie per l'attuazione degli interventi pubblici.

Il costo di costruzione derivante dall'attuazione degli interventi previsti dal piano di recupero verrà determinato tenendo conto delle esigenze di sostenibilità economica e finanziaria e delle finalità dell'Accordo di Programma, e comunque in misura non superiore al 5% del costo di costruzione degli interventi; detto contributo concorrerà alla realizzazione di quota parte degli interventi di riqualificazione dell'asta stradale di Corso Europa relativamente al tratto compreso tra l'area del Piano Attuativo e il bivio tra C.so Europa e C.so America.

È possibile, su richiesta del proponente il Piano, che il perimetro su cui lo strumento attuativo agisce, possa essere esteso ricomprendendo anche lotti confinanti con il perimetro dell'ambito del piano di recupero, comportando la distribuzione delle volumetrie e degli standard su tutto il perimetro.

Tale possibilità è prevista per ottimizzare la gestione degli standard e per garantire un'armonica distribuzione degli edifici nei diversi lotti.

Tale facoltà è concessa qualora i lotti confinanti abbiano destinazioni urbanistiche simili e compatibili e che non venga variato il saldo totale della volumetria e degli standard complessivo derivante dalla sommatoria dei singoli lotti presi singolarmente.

Rimangono in capo ai singoli lotti particolari obblighi derivanti da contrattazioni precedenti con il Comune.

VINCOLI ED ELEMENTI DA TUTELARE

La progettazione dovrà tener conto della presenza, adiacente al perimetro dell'ambito, del vincolo della fascia di rispetto relativa al reticolo idrico minore (Ramo della Roggia Brembilla).

## SERVIZI PUBBLICI ATTESI

L'Ambito di Riqualificazione dovrà assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico nelle tipologie indicate all' Art. 8 del Piano dei Servizi.  
Le opere potranno essere realizzate dal soggetto attuatore del piano di recupero o, in alternativa, dall'Amministrazione comunale utilizzando le risorse derivanti dall'attuazione del piano urbanistico, secondo le modalità ed i tempi che verranno definiti nella convenzione.

1. Realizzazione di n° 2 rotonde

la prima all'intersezione tra la Via Francesca e via Monaco  
la seconda all'intersezione tra C.so Europa e via Monaco

Sulla base di eventuali ulteriori approfondimenti che potranno essere realizzati in relazione a stime sull'impatto del traffico, viene riservata la possibilità di realizzare una ulteriore rotonda esterna al perimetro dell'ambito, all'intersezione tra via Firenze e Via Francesca. Se si riterrà di realizzare questa rotonda e di porla in carico al lottizzante, il valore ( comprese le spese tecniche ) dovrà essere scontato nell'ambito degli oneri di urbanizzazione.

2. Realizzazione di posti auto pubblici come da Normativa Regionale3. Riqualificazione del tratto di C.so Europa compreso tra l'area del Piano Attuativo e il bivio con C.so America

Perseguendo l'obiettivo del ridisegno della sezione stradale inserendo corsie dedicate ai percorsi ciclabili, marciapiedi e alla costruzione di una superficie verde a separazione tra le corsie che parteciperà al ridisegno dello spazio urbano.

Si prevede inoltre la posa di una dorsale di fibre ottiche atta alla costruzione di un'infrastruttura tecnologica per garantire servizi alla comunità, alle imprese e la sicurezza.

4. Interventi di riqualificazione del manto stradale dell' Area Zingonia.

Perseguendo l'obiettivo di riqualificazione dell'Area Zingonia l'ambito di trasformazione dovrà contribuire in parte al rifacimento del manto stradale dell'area Zingonia in comune di Ciserano e puntualmente indicata con perimetro tratteggiato di colore viola nella tavola E04 del Documento di Piano. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e i servizi pubblici attesi, indicati ai punti 1., 2., 3., 4., saranno a carico dell'operatore fino alla concorrenza dell'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo al costo di costruzione computato al 5%.

## NOTE GENERALI

Prevedere, con apposita delibera di Giunta Comunale, che il Piano Attuativo o sue varianti successive possano essere presentate dall'aggiudicatario provvisorio di una gara ad evidenza pubblica, con clausola rescissoria sull'approvazione definitiva (quest'ultima eventualmente comprensiva della autorizzazione per la Grande Distribuzione Commerciale).

Tale clausola è prevista per agevolare la dismissione delle aree e quindi recuperare risorse da reinvestire nell'housing sociale come imposto dall'accordo di programma.

### SUGGERIMENTI PROGETTUALI (NON VINCOLANTI)

- tutti gli edifici devono essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti. Pertanto dovrà essere posta attenzione ai criteri di risparmio energetico in relazione alle strutture ed ai materiali utilizzati, attraverso la promozione di interventi legati all'uso di energie da fonti rinnovabili.
- potenziamento delle presenze arboree ed arbustive delle aree verdi, privilegiando la scelta di specie vegetali autoctone, anche compensando la modifica del verde esistente;
- evitare artificiosi contrasti cromatici con il contesto in cui si inserisce;
- adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al contesto in cui si colloca l'ambito e in grado di elevare la qualità urbana dell'intervento;
- limitare ampi spazi aperti completamente impermeabilizzati;
- rispetto dei "coni" visuali verso la Strada Francesca.

In riferimento alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico previste nel comparto, si riporta quanto previsto all'art. 8 del Piano dei Servizi ed in particolare al comma 3:

*Caratteri generali e destinazioni: Sono le aree destinate ad ospitare servizi urbani, di circoscrizione e di quartiere.*

*Le aree S02 comprendono, come indicato nella tavola grafica:*

- a) servizi religiosi e destinazioni complementari: edifici di culto, assistenziali, culturali, alloggi annessi;*
- b) servizi comunali: municipio, servizi assistenziali, ricreativi, culturali;*
- c) servizi socio-sanitari, anche a carattere privato.*

*Parametri edificatori:*

*Df = 3,5 mc/mq.*

*Rc = 1/3*

*Ds = mt. 5,00*

*Dc = 1/2 H con minimo di mt. 5,00*

*De = H fabbricato più alto con minimo di mt. 10,00*

*H = mt. 10,00*

*Prescrizioni particolari:*

- a) *Le aree da destinarsi a parcheggio dovranno essere almeno pari al 15% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.*
- b) *Sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area. La dimensione è di norma limitata al vicinato; sono consentite maggiori dimensioni fino al limite superiore delle medie superfici di vendita ove in casi specifici l'Amministrazione lo indichi motivatamente come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata.*

Si precisa, infine, che il compendio, come desumibile dalle schede soprariportate, comprende sia le aree un tempo occupate dalle sei Torri di Ciserano che aree pubbliche, occupate in parte da viabilità (corso Europa ed arterie limitrofe) ed in parte da superfici a verde (piazza Moro) di proprietà comunale.

b) Variante al piano attuativo di riqualificazione urbana "ARU 01" di Zingonia

Si riportano i punti principali estratti dal documento "01-Relazione-variante-ARU01\_finale":

- *"...La proposta di variazione del progetto sviluppato da Infrastrutture lombarde s.p.a si concretizza principalmente come ipotesi di riassetto dello schema viabilistico e degli spazi di fruizione pubblica ad esso legati, e dell'ambito oggetto di riqualificazione, lasciando inalterati gli indici e i dimensionamenti relativi alle possibilità edificatorie del progetto urbano previsto. Lo schema delle proprietà, a seguito della demolizione dei condominii Anna e Athena, è stato modificato in ossequio all'AdP sottoscritto, pertanto le aree pubbliche già di proprietà del Comune di Ciserano, unitamente alle due aree ex sedime delle torri demolite, passate in possesso all'Azienda lombarda per l'edilizia residenziale di Bergamo - Lecco - Sondrio (ALER - Sede: Bergamo) , compongono oggi l'intero comparto necessario e disponibile per la fattibilità del progetto di riqualificazione dell'area...";*
- *"...l'obiettivo centrale perseguito dall'Amministrazione comunale con la rivisitazione del progetto 2015, è quello di riportare in asse con l'attuale*

*Corso Europa l'ultimo tratto stradale che si innesta sulla Strada Francesca..."*

- *"...importanti, ma non così radicali come quelle apportate al layout viabilistico, sono le modifiche di carattere planivolumetrico al PA originario: sostanzialmente la collocazione degli edifici (sulle aree dei condomini Anna e Athena demoliti), la SLP e il numero dei fabbricati rimangono inalterati, ipotizzando invece una maggiore diversificazione morfologica sulle architetture, mediante dislocazioni e arretramenti dei piani, con l'intento di rendere meno "incombenti" i nuovi volumi su Corso Europa, e di offrire a chi frequenta gli spazi aperti, veicolari e non, skyline e fronti mosse e meno verticali. Ovviamente, tale ipotesi di progetto architettonico è da considerarsi puramente indicativa, lasciando in capo all'operatore privato la facoltà di seguire o meno simili indirizzi progettuali, come peraltro specificato anche nello "Schema di convenzione urbanistica" allegato al Piano..."*
- *"...la modifica dell'assetto planivolumetrico è inoltre una conseguenza dell'obiettivo del contenimento del consumo di suolo, inteso come impermeabilizzazione delle superfici: l'altezza degli edifici è stata aumentata per poter di conseguenza aumentare le superfici a verde o a spazio pubblico, pur mantenendo la stessa volumetria..."*

In sintesi, le modifiche proposte si riferiscono ad una più adeguata integrazione dei flussi veicolari di ingresso/uscita dell'importante arteria di via "Francesca", dell'ottimizzazione delle aree a standard, fermo restando come evidenziato la SLP già definita.

## **2.2 VINCOLI, SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI**

Il contesto normativo alla cui disciplina è soggetto il compendio immobiliare in stima non determina effetti rilevanti ai fini della valutazione se non eventuali particolari specificità relative alle norme urbanistiche cui è assoggettato espresse nel paragrafo precedente.

Si fa presente, inoltre, che l'area oggetto di stima è stata totalmente acquisita dall'ALER e che non è stata verificata l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, prelazioni o privilegi, che possano determinare una diminuzione della sua appetibilità sul mercato immobiliare.

## PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere diversamente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa, sebbene, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico, essi tenderebbero a coincidere.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.

Nel caso specifico di un immobile urbano i diversi aspetti economici che lo stesso può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così sintetizzati:

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

Secondo i principi generali di estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, pertanto deve tenere conto del principio dell'ordinarietà ed articolarsi nei seguenti passi:

1. scelta dei criteri/metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare;
2. assunzione dei necessari elementi di riferimento;
3. individuazione del valore economico dei beni di interesse, in dipendenza dello scopo della stima secondo uno o più dei seguenti criteri:
  - a. il più probabile valore di mercato;
  - b. il più probabile valore di costruzione e di ricostruzione;
  - c. il più probabile valore di trasformazione;
  - d. il più probabile valore complementare;
  - e. il più probabile valore di surrogazione;

f. il più probabile valore di capitalizzazione.

#### 4 SCOPO DELLA STIMA

La finalità e quindi lo scopo della presente stima è l'aggiornamento all'attualità, da porre a base della procedura di evidenza pubblica, della relazione di stima già eseguita da quest'Ufficio con nota n. 164865 del 19/02/2020, per la determinazione del più probabile valore di mercato, di un'area sita nel comune di Ciserano, in località corso Europa catastalmente individuata dalle particelle 5760 e 5761 rispettivamente ai fogli 2 e 3.

Per *valore di mercato* si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. *International Valuation Standards (IVS 1 3.1)* e *European Valuation Standards (EVS S4.10)*" (dal Manuale operativo delle stime immobiliari - Agenzia del Territorio - FrancoAngeli editore).

Il criterio del valore di mercato è applicabile tramite due metodi:

- comparazione diretta (sintetico) che comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita o valori noti;
- comparazione indiretta (analitico o della capitalizzazione dei redditi) che comporta la formazione di un'analogia scala di canoni di locazione oltre che la corretta definizione del saggio di redditività congruo.

Per l'area oggetto di stima si è ritenuto opportuno utilizzare più metodologie comparative (metodo di trasformazione e metodo dei flussi di cassa attualizzati), come meglio specificato al paragrafo 6 al quale si rimanda.

#### 5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

##### Generalità

Si richiama la pubblicazione "Statistiche OMI, relativa all'andamento del mercato immobiliare non residenziale (periodo di riferimento III trimestre 2021)" redatta a cura della Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare e consultabile integralmente dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

L'analisi del mercato immobiliare è stata effettuata con riferimento ad alcuni indicatori statistici ed in particolare alle quantità di beni scambiati in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità immobiliari compravendute per quota di proprietà con riferimento all'intero territorio nazionale.

Il settore non residenziale presenta, a differenza di quello abitativo, una complessità di trattamento dei dati maggiore, sia a causa della sua estrema eterogeneità tipologica, sia per il fatto che la classificazione catastale, essendo orientata ai fini della determinazione della rendita, presenta diffuse promiscuità all'interno di ciascuna categoria. La lettura dei dati deve essere, pertanto, necessariamente attenta e prudente.

### Ulteriori precisazioni

Le conseguenze dell'attuale crisi sanitaria a causa del COVID-19 continuano ad avere riflessi nell'economia in generale e ovviamente anche nel mercato immobiliare.

Occorre evidenziare che la precedente stima di quest'ufficio era stata conclusa il 19 febbraio 2020, ovvero dopo poche settimane dalla dichiarazione dello stato di emergenza sanitaria in Italia. Va da sé, pertanto, che l'analisi condotta nella precedente stima non poteva contemplare, né ipotizzare la situazione determinatasi ed il conseguente andamento del mercato immobiliare nei suoi sviluppi a medio e lungo termine, sia a livello nazionale che locale.

Tra l'altro l'analisi di mercato era riferita a periodi e pubblicazioni allora disponibili con dati statistici riferiti al 2018, in cui in sostanza era stato rilevato un mercato del segmento non residenziale in costante crescita sia per il settore commerciale (negozi) che per quello terziario (uffici); a fronte tuttavia di un tendenziale calo generalizzato della quotazione media di riferimento per entrambe le tipologie, con l'eccezione della tipologia uffici per la Lombardia, rimasta in sostanza la regione trainante in termini di volumi di compravendite (anche) per il settore TCO (terziario commerciale).

### Il quadro attuale

Sinteticamente, a livello nazionale, il settore terziario-commerciale aveva già evidenziato dati in ripresa, con un primo incremento dei volumi di compravendita nel terzo trimestre (+5,5%), in attuazione delle politiche

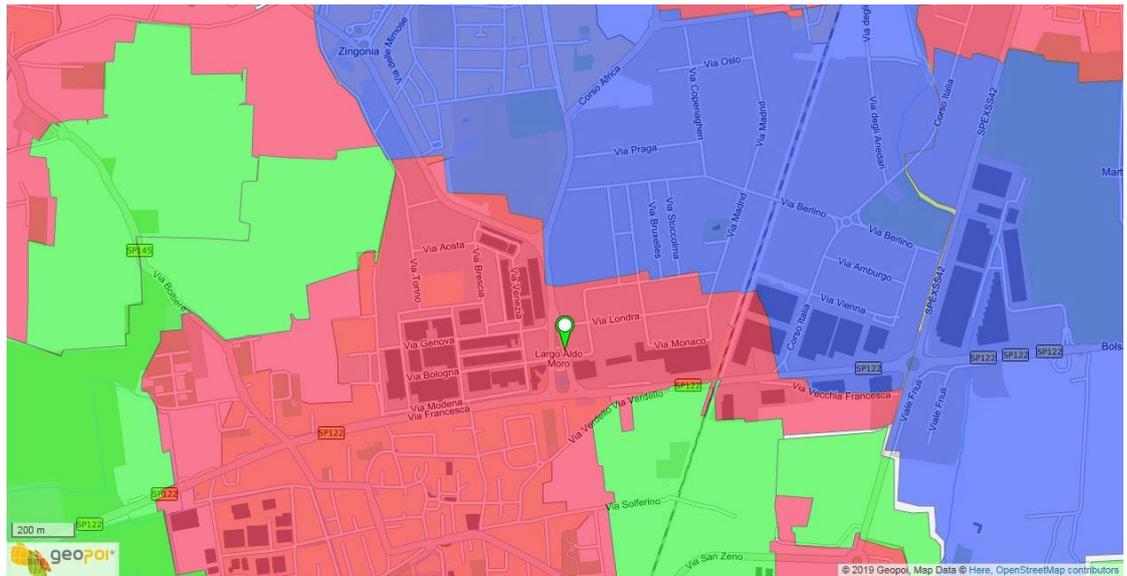
governative di un contenimento dell'emergenza sanitaria. Dalla disaggregazione dei dati, le tipologie uffici e studi privati registrano aumenti del 18% rispetto al 2020 e del 9,6% rispetto al 2019; per i negozi e laboratori il dato è ancora più rilevante, + 22,7% rispetto al 2020 e + 15,8% rispetto al 2019. Analogo dato positivo per le categorie residuali del settore terziario-commerciale, ovvero uffici pubblici, alberghi/pensioni, istituto di credito, fabbricati destinati a speciali esigenze di carattere commerciale, con circa l'80% delle compravendite per quest'ultima tipologia.

A livello locale ed in particolare per il comune di Ciserano, i dati rilevati dalle "Pubblicazioni" dell'OMI riferiti al periodo esaminato dal 2018 al 2020, restituiscono un mercato sostanzialmente assente per la tipologia uffici pubblici, discreto per la tipologia "uffici" nel solo anno 2019 e discretamente attivo per la tipologia "negozi/laboratori".

NTN - CISERANO			
Anno	Uffici	Negozi - Labor.	Uffici Pubbl.
2020	0	3	0
2019	5	9	0
2018	1	5	0

A completezza dell'analisi, di seguito si riportano i dati desunti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativi al comune di Ciserano, per le tipologie edilizie di interesse. Tali valori sono riferiti al I semestre del 2021, poiché non ancora pubblicati i dati del II semestre 2021.

Comune di Ciserano		Zona: B1	Fascia: Centrale	
Descrizione: Centro urbano		1° semestre 2021		
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/m <sup>2</sup> )		
		Min	Max	
Negozi	Normale	900	1.400	
Negozi	Ottimo	1.300	1.800	
Uffici	Normale	900	1.100	
Uffici	Ottimo	1.100	1.500	



*Estratto OMI – localizzazione degli immobili nella zona B1*

## 6 METODOLOGIA

Nel caso in esame, in relazione allo scopo della stima, alle caratteristiche ed alla collocazione del bene, all'analisi delle possibili modalità di intervento previste dal PGT ed allo specifico mix funzionale, considerata la specificità dell'operazione immobiliare, si è ritenuto opportuno utilizzare, come già anticipato al paragrafo 4, più metodologie comparative, ed in particolare:

- Approccio di mercato mediante il "valore di trasformazione" per le superfici destinate a terziario e commerciale;
- Approccio finanziario mediante il "metodo dei flussi di cassa attualizzati" (Discount Cash Flow Analysis - DCFA) per le superfici destinate a pubblici esercizi e servizi di tipo sanitario (convenzionati e/o accreditati con il servizio sanitario nazionale).

Il valore di mercato di un bene determinato con il procedimento del valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di mercato.

Il procedimento del valore di trasformazione può considerarsi un procedimento derivato, in quanto contiene in sé sia l'approccio del mercato, attraverso il quale si perviene a stimare il valore del bene trasformato, sia l'approccio del costo, mediante il quale vengono definiti i costi della trasformazione.

Il presupposto per l'applicabilità del procedimento del valore di trasformazione è quello che il bene in stima sia suscettibile di essere trasformato in un bene apprezzato dal mercato, rientrante, cioè, fra gli immobili per i quali vi sia vivacità degli scambi e disponibilità di dati di compravendita comparabili.

In considerazione del quesito estimale richiesto, ovvero dell'aggiornamento della perizia di stima, sono state integrate le ricerche di mercato effettuate nel 2020 (ovvero lasciando le ricerche ritenute temporalmente ancora valide) con quelle attuali. L'indagine di mercato condotta non ha restituito tuttavia un numero sufficiente di immobili, sia a destinazione commerciale che terziaria, nel comune di Ciserano, rendendo pertanto necessario ampliare le ricerche ai comuni limitrofi.

In tal modo, sia per la destinazione commerciale che per quella terziaria è stato possibile reperire un numero sufficiente di dati di mercato (compravendite e proposte di vendita) con il quale costruire una scala di valori utile all'applicazione del procedimento sintetico-comparativo nell'ambito del processo del valore di trasformazione applicato.

Per il comparto sanitario, invece, pur trattandosi di un settore in crescita, non vi è, attualmente, un sufficiente numero di transazioni confrontabili che permettano di utilizzare il procedimento di comparazione diretta; è stato utilizzato, pertanto, un approccio di tipo reddituale-finanziario che definisce il valore di un bene immobiliare in funzione dei flussi di reddito (o di cassa) che esso sarà in grado di generare.

Alla luce di quanto sopra riportato, il valore dell'area edificabile, oggetto del quesito estimale, verrà determinato attraverso la somma dei valori di mercato ottenuti, rispettivamente, col metodo di trasformazione per il comparto commerciale e terziario e con la capitalizzazione dei flussi per il comparto sanitario.

## **5.1 PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPARTO COMMERCIALE-TERZIARIO**

Come anticipato, il valore di mercato del comparto commerciale-terziario è stata ottenuto attraverso il procedimento del valore di trasformazione.

Secondo tale procedimento il valore di mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei manufatti edilizi realizzabili con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa. Il valore così determinato deve essere attualizzato tramite opportuno saggio per tener conto del

disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene da trasformare e la commercializzazione dei manufatti realizzati con la trasformazione. Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre quindi, in sintesi, effettuare le seguenti operazioni:

- determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
- determinare il valore di mercato del bene trasformato;
- determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di costruzione, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore;
- determinare gli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare (espressi in percentuale del valore di mercato da calcolare);
- determinare il valore di trasformazione attualizzato che rappresenta il valore di mercato del bene.

La procedura di calcolo utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato è la seguente:

$$V_T = \frac{V_m}{q^n} - \frac{(K+U_p)}{q^n}$$

dove:

$V_T$  = valore di mercato del bene da trasformare;

$V_m$  = valore di mercato del bene trasformato;

$K$  = sommatoria dei costi necessari per la trasformazione;

$U_p$  = utile del promotore;

$q = (1+r)$  fattore di attualizzazione;

$r$  = saggio di attualizzazione;

$n$  = durata dell'operazione di trasformazione.

Considerando nel dettaglio i costi di trasformazione, la formula diventa la seguente:

$$V_T = \frac{V_m}{q^n} - \frac{\{(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}\} + U_P}{q^n}$$

nella quale:

$V_T$	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione			
$V_m$	Valore di mercato del prodotto della trasformazione			
$C_{OI}$	Costo opere di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)	$C_{TT}$ Costo tecnico di trasformazione o costi diretti		
$C_{SC}$	Costo di trasformazione superfici coperte			
$C_{SE}$	Costo di trasformazione delle superfici esterne			
$O_{UPS}$	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	$O_U$ Oneri di urbanizzazione	$C_{IT}$ Costi indiretti di trasformazione	<b>K</b> Costo Totale di trasformazione
$O_{CC}$	Contributi concessori sul costo di costruzione			
$O_P$	Onerari professionali	$C_G$ Costi di gestione dell'operazione		
$C_{AL}$	Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi			
$S_G$	Spese generali			
$S_C$	Spese di commercializzazione			
$O_{FT}$	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione			
$O_{IA}$	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione			
$O_{FA}$	Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione			
$U_p$	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione.			

Gli oneri relativi all'acquisto del bene suscettibile di trasformazione ( $O_{IA}$  e  $O_{FA}$ ) sono espressi rispettivamente in percentuale  $t$  ed  $f$  del valore incognito  $V_T$ . Pertanto, posto:

- $O_{IA} = t * V_T$  (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- $O_{FA} = f * V_T$  (oneri sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare);
- $C_{TT} = (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$ ;
- $C_{IT} = (O_U + C_G) = (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C)$ ;

la formula per la determinazione del valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione ( $V_T$ ) diventa:

$$V_T = \frac{V_m - \left( \frac{\sum_j C_{TTj}}{q^{nj}} + \frac{O_u}{q^n} + \frac{\sum_k C_{Gk}}{q^{nk}} + \frac{O_{FT}}{q^n} + \frac{U_p}{q^n} \right)}{\left[ 1 + t + \frac{f}{q^n} \right]}$$

### 6.1.1 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE

La trasformazione del bene oggetto di stima che si ipotizza è quella che un imprenditore ordinario può tecnicamente e legalmente realizzare, con riferimento all'epoca della stima. Si riporta di seguito la descrizione sintetica dell'intervento di trasformazione ipotizzato aggiornato, come riportato nei paragrafi precedenti, con la variante per la quale viene richiesto l'aggiornamento della perizia di stima:

ID	Destinazione	Superficie realizzabile (mq)	Unità immobiliare tipo	Note
1	commerciale	12.000	negozio all'interno di centro commerciale	Superficie non modificata con la variante al PGT
2	terziario	3.000	ufficio in fabbricato a destinazione mista (commerciale-direzionale)	Superficie non modificata con la variante al PGT
3	parcheggi	6.776		Superficie prec. stima 6.205 mq

### 6.1.2 TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE

Sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto dell'intervento di trasformazione ipotizzato e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per il segmento di riferimento, si è supposto che l'operazione di trasformazione sia articolata nelle fasi di seguito schematizzate con le corrispondenti tempistiche:

FASI	MESI	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n <sub>1</sub>	24
Durata dei lavori fino alla consegna	n <sub>2</sub>	24
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n <sub>3</sub>	18
<b>DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE</b>	<b>n</b>	<b>66</b>

### 6.1.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPARTO COMMERCIALE

- **Valore di mercato del bene trasformato (V<sub>m</sub>)**

L'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato, che risulta sufficientemente dinamico, con disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi. Pertanto, il valore di mercato del bene trasformato è stato

determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

In assenza di una progettazione anche di massima, per poter pervenire alla valutazione del prodotto finito occorre formulare delle oggettive ipotesi nella definizione ed individuazione dell'unità-tipo che rappresenterà il "subject-commerciale", ovvero l'oggetto della stima. In relazione al processo di riqualificazione urbanistica dell'area e nella prospettiva di recuperare nuove proposte commerciali, l'unità-tipo sarà costituito da una unità del taglio medio di circa 80 mq, ovvero quel taglio dimensionale più ricercato e apprezzato dal mercato locale.

Il procedimento del MCA sopra menzionato si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. Selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali o di proposte di vendita;
2. Eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. Redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. Redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. Redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione

uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;

6. Verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

▪ **Beni di confronto (comparables) selezionati**

ID	Atto o proposta di vendita	Data rifer.	Comune / Zona OMI	Dati catast.	Indirizzo	Descrizione ed ulteriori informazioni	Cat.	Sup. mq.	Prezzo €	Immagine
C <sub>a</sub>	Atto Rep. n. 80956	21/12/2020	DALMINE/ B1	SF/9/80/15/1	via D. Alighieri, 28	negozio al piano terra con accessori; ultimo intervento edilizio 2010	C/1	54	108.000	
C <sub>b</sub>	<a href="http://www.immobiliare.it/annunci/77435066/">www.immobiliare.it/annunci/77435066/</a>	20/10/2021	CISERANO/B1	---	Via Monaco, sn	ufficio open space ultimo piano; in normale stato di manut.	C/1	80	67.500	immagine non disponibile dal sito <a href="http://www.immobiliare.it">www.immobiliare.it</a>
C <sub>c</sub>	Atto Rep. N. 4088	22/07/2020	ARCENE/ B1	7/3705/708	Via martiri di Cefalonia, sn	negozio al piano terra, con giardino esclusivo; ultimo intervento edilizio con comunicazione fine lavori del 3.6.2020 n. 3368/2020;	C/1	81	120.000	
C <sub>d</sub>	Atto Rep. N. 24585	28/05/2020	ROMANO DI L./B1	27/262/3	Via Cainarca, sn	negozio con servizio igienico posto al piano terra, edificato anteriormente al 1967	C/1	60	50.000	
C <sub>e</sub>	Atto Rep. N. 162825	12/05/2020	DALMINE/ B1	SF/101/492/12	Via Umberto, I	negozio al piano terra con due vani e accessori; piano interrato con magazzino/ripostiglio; edificato con abitabilità 9/6/2000	C/1	128	54.500	

Si precisa che il "prezzo" relativo alla proposta di vendita è stato ridotto del 10% per tener conto del margine di trattativa esistente in una normale contrattazione sul libero mercato.

Si descrivono, di seguito, i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile trasformato da stimare.

▪ **Tabella delle caratteristiche**

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna

caratteristica sono, inoltre, riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

<b>Caratteristiche "Commerciale"</b>		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
Appetibilità commerciale	Scarsa	0
	Media	1
	Elevata	2
Distribuzione spazi interni	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

L'appetibilità commerciale rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della posizione commerciale dell'immobile. In particolare si definisce:

- scarsa, nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito caratterizzato da una ridotta presenza di attività commerciali per lo più relative alla vendita al dettaglio di generi alimentari e/o attività artigianali;
- media, nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito caratterizzato da una buona presenza di attività commerciali sufficienti per le necessità degli abitanti della zona;
- elevata, nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito caratterizzato da una rilevante presenza di attività commerciali in grado di creare un polo di attrazione anche per altre zone.

La caratteristica "distribuzione spazi interni" rappresenta la distribuzione delle superfici all'interno dell'immobile. In particolare, in linea con i nomenclatori descritti nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, viene definita:

- scadente, nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni che non rispetta gli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia negozi;

- normale, nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni rispondente agli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia negozi;
- ottima, nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni al di sopra degli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia negozi.

La caratteristica "dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture" consente di apprezzare in maniera differenziata eventuali migliorie apportate all'unità commerciale.

#### ▪ **Tabella degli immobili in comparazione**

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

#### ▪ **Tabella Test di ammissibilità**

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si sono effettuate le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente  $K_e$ , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente  $K_e$ , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima ed il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile, entrambi riferiti alla zona del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente  $K_i$ , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono stati indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti  $K_e$  e  $K_l$ , nonché il prezzo unitario corretto ( $p'ci$ ), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato ( $pci$ ) per i suddetti coefficienti. È stato, poi, verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari  $C'$  e  $C''$  riferiti al differente grado di appetibilità commerciale ( $C'$  da scarsa a media,  $C''$  da media ad elevata) considerato che la quotazione OMI è in genere riferita ad un normale grado di appetibilità commerciale. Di conseguenza, l'intervallo di confronto è stato così determinato:

$$V_{\min} \text{ OMI (stato N)} - C'; V_{\max} \text{ OMI (stato N)} + C''$$

$$\text{con: } C' = C'' = V_{\max} \text{ OMI (stato O)} - V_{\max} \text{ OMI (stato N)}$$

Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto sono stati scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

- **Tabella dei dati**

Nella Tabella "C" - Dati, sono state indicate, per tutte le caratteristiche prese in esame, le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

- **Tabella dei prezzi impliciti**

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale ( $K_{ci}$ ) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare. Per la consistenza si è utilizzato il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità, mentre il prezzo implicito della caratteristica "dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture" è stato desunto dalla tipologia D5 (Centro commerciale - galleria) del prezzario delle tipologie edilizie 2019, che si ritiene valido anche all'attualità, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano. Per l'appetibilità commerciale e per la dotazione degli spazi interni i rispettivi coefficienti sono stati assunti sulla base dei valori OMI e delle analisi di mercato svolte dall'ufficio.

- **Tabella di valutazione e sintesi valutativa**

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si è proceduto a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima.

In particolare, tali correzioni sono risultate dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta q_i$ ). Per ciascun comparabile è stato, quindi, calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:

$$P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i.$$

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è stato, quindi, determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si fossero discostati eccessivamente dal valore medio determinato sarebbero stati scartati e il valore di mercato sarebbe stato ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

**Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale – Territorio**  
 Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo – tel. 035880311 - dp.bergamo@pce.agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S = subject)
Commerciale	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita			
Estremi	Repertorio n. 80956	offerta vendita su www.casa.it codice annuncio 42105416	Repertorio n. 4088	Repertorio n. 24585	Repertorio n. 162825			
Prezzo (€)	108.000,00	67.500,00	120.000,00	50.000,00	54.500,00			
Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2020	1°/2021	2°/2020	1°/2020	1°/2020			
Comune	DALMINE	CISERANO	ARCBNE	ROMANO D/L.	DA LIME			
Indirizzo	via D. Alighieri 28	via Monaco sn	via mattiri di Cefalonia sn	via F. Cainarca sn	via Umberto 1			
Catastali	Sezione SF				SF			
	Foglio 9		7	27	101			
	Part.ile 80/15		3705	262	497			
	Subalterno 1		708	3	12			
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B1	B1	B1	B1	B1			
Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m <sup>2</sup> 1.300,00	900,00	1.100,00	1.000,00	1.300,00			
	Massimo €/m <sup>2</sup> 1.600,00	1.400,00	1.400,00	1.500,00	1.600,00			
Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m <sup>2</sup> 1.300,00	900,00	1.100,00	1.000,00	1.300,00			
1°/2021	Massimo €/m <sup>2</sup> 1.600,00	1.400,00	1.400,00	1.500,00	1.600,00			
Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup> 54,00	Superficie in m <sup>2</sup> 80,00	Superficie in m <sup>2</sup> 81,00	Superficie in m <sup>2</sup> 60,00	Superficie in m <sup>2</sup> 128,00			
Appetibilità commerciale	Elevata	Scarsa	Media	Media	Media			
Distribuzione spazi interni	Normale	Scadente	Normale	Normale	Ottima			
Donazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Normale	Normale	Ottima	Normale	Normale			
Dati OMI della tipologia degli immobili						1°/2021 Ciserano		
Caratteristiche oggetto di confronto						Superficie in m <sup>2</sup> 80,00 Media Ottima Ottima		

**Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale - Territorio**  
 Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo - tel. 035880311 - dp.bergamio@pce.agenziaentrate.it

**TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ**

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	MMOBILE IN STIMA (Subject)
	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT B1	STESSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT B1	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT B1	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT B1	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT B1	
Zona OMI						B1
Prezzo rilevato (€)	108.000,00	67.500,00	120.000,00	50.000,00	54.500,00	$V_{OMI, min} = €m^2$ 900,00
Semestre OMI di riferimento	2°/2020		2°/2020	1°/2020	1°/2020	$V_{OMI, max} = €m^2$ 1.400,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.450,00		1.250,00	1.250,00	1.450,00	$C' (€/m^2)$ (da scadenze a normale) 400,00
Coefficiente epoca $K_{ep}$ (nella zona del comparabile) ( $V_{OMI, epoca stima} / V_{OMI, epoca comparabile}$ )	1,00		1,00	1,00	1,00	$C'' (€/m^2)$ (da normale a attuale) 400,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.450,00		1.250,00	1.250,00	1.450,00	Epoca stima: 17/2021
Coefficiente localizz. $K_l$ (all'epoca della stima) ( $V_{OMI, zona subject} / V_{OMI, zona comparabile}$ )	0,79		0,92	0,92	0,79	Valore centrale OMI = €m <sup>2</sup> (zona ed epoca subject) 1.150,00
Consistenza raggiagliata STci (mq)	54	80	81	60	128	80
Prezzo unitario pc (€/mq)	2.000,00	843,75	1.481,48	833,33	425,78	Prezzo/Canone min. ammissibile = €m <sup>2</sup> ( $V_{OMI, min} - C'$ ) 500,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = p'Ci \times ke \times kl$ (€/mq)	1.586,21		1.362,96	766,67	337,69	Prezzo/Canone max ammissibile = €m <sup>2</sup> ( $V_{OMI, max} - C''$ ) 1.800,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'Ci \times ST$ (€)	85.655,17		110.400,00	46.000,00	43.224,14	$p'c \cdot min = €$ 766,67
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	SI	SI	NO	

**Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale – Territorio**  
Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo – tel. 035880311 – dp.bergamo@pce.agenziaentrate.it

**TABELLA "C" - DATI**

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca	Cb	Cc	Cd	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>							
c1	Consistenza ragguagliata	54,00	80,00	81,00	60,00	80,00	60,00	80,00	80,00
c2	Appetibilità commerciale	Elevata	Scarsa	Media	Media	Media	1,00	Media	1,00
c3	Distribuzione spazi interni	Normale	Scadente	Normale	Normale	Normale	1,00	Ottima	2,00
c4	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Normale	Normale	Ottima	Normale	Ottima	1,00	Ottima	2,00

**Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale – Territorio**  
Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo – tel. 035880311 – dp.bergamio@pce.agenziaentrate.it

**TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI**

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI			
Nordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmin	€/m <sup>2</sup>	766,67	766,67	766,67	766,67	
c2	Appetibilità commerciale	Kc2XPei	€	21.413,79	16.875,00	27.600,00	11.500,00	
c3	Distribuzione spazi interni	Kc3XPei	€	4.282,76	3.375,00	5.520,00	2.300,00	
c4	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finitura	Kc4XSts	€	38.400,00	38.400,00	38.400,00	38.400,00	



### 6.1.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPARTO DESTINATO A TERZIARIO

#### ▪ Valore di mercato del bene trasformato ( $V_m$ )

L'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato, che risulta sufficientemente dinamico, con disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi. Pertanto, il valore di mercato del bene trasformato è stato determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach. Per le stesse considerazioni svolte nel precedente paragrafo 6.1.3, in merito alla composizione del subject, in questo caso di tipo terziario, l'unità-tipo sarà costituito da una unità del taglio medio di circa 150 mq, ovvero quel taglio dimensionale più ricercato e apprezzato dal mercato locale per tale tipologia.

#### ▪ Beni di confronto (comparables) selezionati

ID	Atto o proposta di vendita	Data rifer.	Comune / Zona OMI	Dati catast.	Indirizzo	Descrizione ed ulteriori informazioni	Cat.	Sup. mq.	Prezzo €	Immagine
C <sub>a</sub>	Atto Rep. n. 138893	03/08/2018	DALMINE/D1	SF/8/76 69/1-2-3	via Piemonte,7	fabbricato da cielo a terra adibito ad uffici su tre piani, con annessa area circostante pertinenziale	A/10	684	600.000	
C <sub>b</sub>	Atto Rep. N. 161752	04/12/2019	DALMINE/D2	SF/2/78 99/702	via Bastone,96	uffici al 1° piano e al 2° piano, servizi ed access.; dep. a piano interrato; edificaz. anno 2007; prezzo al netto di 2 box di mq 52 valutati con i dati OMI; immagine non raggiunta per lo "street view".	A/10	390	313.600	
C <sub>c</sub>	www.casa.it annuncio n. 42670604	20/10/2021	CISERANO/B1	---	corso Europa,3	ufficio open space ultimo piano di tre, muri in cartongesso;	A/10	90	67.500	
C <sub>d</sub>	www.immobiliare.it, priva di n. di riferimento	20/10/2021	DALMINE/B1	---	S.S. n. 525, sn	ufficio posto al primo piano completo di impianto elettrico, servizi igienici	A/10	100	135.000	 Vedi 13 foto
C <sub>e</sub>	www.immobiliare.it - rif. 30631138-35	20/10/2021	DALMINE/D1	---	via Marconi, sn	ufficio al piano primo di due, servito d'ascensore, recentemente ristrutturato composto da n°6 locali n°2 antibagni e accessori	A/10	150	250.000	 Vedi 20 foto
C <sub>f</sub>	www.immobiliare.mitalia.it, priva di n. rif.	20/10/2021	CISERANO/B1	1/5135	via Monaco,1	ufficio al primo piano complesso commerciale;	A/10	100	86.063	

Si precisa che il "prezzo" relativo alle proposte di vendita è stato ridotto del 10% per tener conto del margine di trattativa esistente in una normale contrattazione sul libero mercato.

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile trasformato da stimare.

▪ **Tabella delle caratteristiche**

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Sono state considerate le caratteristiche riferite ad "uffici strutturati" per tener conto che si ipotizza la realizzazione di struttura ad uso ufficio con caratteristiche, distributive, di impiantistica, dotazione tecnologica e finiture superiori (pianta flessibile, climatizzazione, disponibilità di parcheggi, pavimento galleggiante o controsoffitto, dotazioni moderne per la clientela business, idoneità alle norme, ecc.)

Caratteristiche "Uffici strutturati"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
Caratteristiche architettoniche	Normale	0
	Di pregio	1
Impianti a norma	No	0
	Si	1
Livello finiture e stato manutentivo	Scadente	0
	Normale	1
	Elevato	2

Poiché la trasformazione prevista sarà presumibilmente realizzata secondo i più recenti criteri di progettazione e con materiali di elevata qualità, si è ritenuto opportuno considerare le "caratteristiche architettoniche".

La caratteristica "livello finiture e stato manutentivo" si definisce "normale" se nell'immobile sono presenti in stato conservativo ordinario almeno tre dei seguenti elementi:

- controsoffitto;

- pavimento galleggiante;
- serramenti con vetrocamera;
- finiture interne di tipo ordinario;
- finiture esterne di tipo ordinario.

Nel caso in cui non sia verificata la suddetta condizione, il livello finiture e stato manutentivo si deve considerare "scadente".

È invece "elevato" se, oltre a quelli previsti per la condizione "normale" sopra definita, sono presenti, in stato conservativo ordinario, almeno due dei seguenti elementi:

- finiture di elevata qualità con utilizzo di materiali pregiati negli spazi comuni;
- dotazione di pareti mobili attrezzate;
- finiture di elevata qualità nelle facciate.

#### ▪ **Tabella degli immobili in comparazione**

Nella Tabella "A"- Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono stati indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

#### ▪ **Tabella Test di ammissibilità**

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Anche in questo caso, l'omogeneizzazione del campione è stata effettuata mediante:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili disomogenei per data di riferimento;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare.

È stato, poi, verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la

quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella è stato indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato:

(valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C'').

I costi unitari dei lavori edilizi necessari a passare da uno stato manutentivo all'altro sono stati ricavati sulla base della scheda DEI D16 del del prezzario delle tipologie edilizie 2019, da ritenere valido anche all'attualità, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano. Per quanto riguarda i valori OMI sono stati presi a riferimento i valori unitari degli uffici in quanto assenti quelli riferiti alla tipologia "uffici strutturati".

Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

#### ▪ **Tabella dei dati**

Nella Tabella "C" - Dati, sono state indicate, per tutte le caratteristiche prese in esame, le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

#### ▪ **Tabella dei prezzi impliciti**

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono stati indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare. Per la consistenza si è utilizzato il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità; per i prezzi impliciti delle caratteristiche "impianti a norma" e "livello finiture e stato manutentivo" sono stati derivati dalla tipologia D16 (Fabbricato uffici a pianta rettangolare) del prezzario delle tipologie edilizie 2019 a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano. Per la restante caratteristica il relativo coefficiente è stato assunto sulla base delle analisi di mercato svolte dall'ufficio.

#### ▪ **Tabella di valutazione e sintesi valutativa**

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative si è proceduto a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima con le stesse modalità espresse in precedenza, correggendo i prezzi dei comparabili tramite i prezzi impliciti, quindi determinando il più probabile valore di mercato del bene da stimare come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si fossero discostati eccessivamente dal valore medio determinato sarebbero stati scartati e il valore di mercato sarebbe stato ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

**Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale – Territorio**  
 Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo – tel. 035880311 – dp.bergamo@pce.agenziaentrate.it

**TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE**  
**COMPARABILI (C<sub>i</sub> = comparables)**

Segmento del mercato immobiliare		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
<b>Uffici strutturati</b>		Compravendita	Proposta di vendita	Proposta di vendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	
Fonte		rep. n. 138893 racc. n. 34560	Repertorio n. 161752	offerta su www.casa.it n. 42670604	offerta su www.immobiliare.it, priva di num. di riferimento	offerta di vendita su www.immobiliare.it - rif. 30631138-35	offerta di vendita su www.immobiliare.rntula.it	
Prezzo (€)		600.000,00	313.800,00	67.500,00	135.000,00	225.000,00	86.062,50	11/2021
Epoca dato (Semestre/anno)		2/2018	2/2019	1/2021	1/2021	1/2021	1/2021	11/2021
Comune		DALMINE	DALMINE	CISERANO	DALMINE	DALMINE	CISERANO	Ciserano
Indirizzo		via Piemonte 7	via Bastone 96	corso Europa 3	ss 525 sn	via Marconi sn	via Monaco 1	
Catastali		SF 8	SF 2				3	
		7669	7899				5135	
		1, 2, 3	707					
Denominazione della zona OM di ubicazione degli immobili		D1	D2	B1	B1	D1	B1	B1
Valori all'epoca del comparabile		1.000,00	1.000,00	900,00	1.200,00	1.000,00	900,00	Superficie Interna Netta
		1.500,00	1.500,00	1.100,00	1.700,00	1.600,00	1.100,00	
Valori all'epoca della stima:		1.000,00	1.000,00	900,00	1.200,00	1.000,00	900,00	900,00
1/2021		1.600,00	1.500,00	1.100,00	1.700,00	1.600,00	1.100,00	1.100,00
Consistenza ragguagliata		Superficie in m <sup>2</sup> 684,00	Superficie in m <sup>2</sup> 389,50	Superficie in m <sup>2</sup> 90,00	Superficie in m <sup>2</sup> 100,00	Superficie in m <sup>2</sup> 150,00	Superficie in m <sup>2</sup> 100,00	Superficie in m <sup>2</sup> 150,00
Caratteristiche architettoniche impianti a norma		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Dj pregio
		Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Livello finiture e stato manutentivo		Normale	Normale	Normale	Normale	Elevato	Normale	Elevato

**Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale - Territorio**  
 Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo - tel. 035880311 - dp.bergamo@pce.agenziaentrate.it

**TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ**

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE INSTIMA (Subject)
	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT D1	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT D2	STESSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT B1	STESSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT B1	STESSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT D1	STESSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT B1	
Zona OMI							B1
Prezzo rilevato (€)	600.000,00	313.600,00	67.500,00	135.000,00	225.000,00	86.062,50	$V_{OMI} \text{ min.} = €m^2$ 900,00
Semestre OMI di riferimento	2°/2018	2°/2019		1°/2021	1°/2021		$V_{OMI} \text{ max.} = €m^2$ 1.100,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.250,00	1.250,00		1.450,00	1.300,00		$C' (€/m^2)$ (da scadenze a normale) 450,00
Coefficiente epoca $K_{OMI}$ (nella zona del comparabile) ( $V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$ )	1,04	1,00		1,00	1,00		$C'' (€/m^2)$ (da normale a ottimo) 450,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.300,00	1.250,00		1.450,00	1.300,00		Epoca stima: 1°/2021
Coefficiente localizz. $K_L$ (all'epoca della stima) ( $V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$ )	0,77	0,80		0,69	0,77		Valore centrale OMI = €m <sup>2</sup> (zona ed epoca subject) 1.000,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)	684	390	90	100	150	100	150
Prezzo unitario pc (€/mq)	877,19	805,13	750,00	1.350,00	1.500,00	860,63	Prezzo/Canone min. ammissibile = €m <sup>2</sup> ( $V_{OMI} \text{ min} - C'$ ) 450,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = pCi \times ke \times kI$ (€/mq)	701,75	644,11		931,03	1.153,85		Prezzo/Canone max ammissibile = €m <sup>2</sup> ( $V_{OMI} \text{ max} - C''$ ) 1.550,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'Ci \times ST$ (€)	480.000,00	250.860,00		93.103,45	173.076,92		p.c min = € 644,11
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ'	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ'	

**Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale - Territorio**  
 Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo - tel. 035880311 - dp.bergamio@pce.agenziaentrate.it

**TABELLA "C" - DATI**

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>
c1	Consistenza ragguagliata	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup> 684,00	Quantità o num. 684,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup> 389,50	Quantità o num. 389,50	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup> 90,00	Quantità o num. 90,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup> 100,00	Quantità o num. 100,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup> 150,00	Quantità o num. 150,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup> 100,00	Quantità o num. 100,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup> 150,00	Quantità o num. 150,00
c2	Caratteristiche architettoniche	Normale	0,00	Normale	0,00	Normale	0,00	Normale	0,00	Normale	0,00	Normale	0,00	Di pregio	1,00
c3	Impianti a norma	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00
c4	Livello finiture e stato manutentivo	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Elevato	2,00	Normale	1,00	Elevato	2,00

**Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale – Territorio**  
Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo – tel. 035880311 – dp.bergamo@pce.agenziaentrate.it

**Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale – Territorio**  
Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo - tel. 035880311 - dp.bergamo@pce.agenziaentrate.it

**TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI**

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
c1	Consistenza raggugiata	Kc1 x p crm	€/m <sup>2</sup>	1,00	644,11	644,11	644,11	644,11	644,11	644,11
c2	Caratteristiche architettoniche	Kc2XPi	€	5,0%	24.000,00	12.544,00	3.375,00	4.655,17	8.653,85	4.303,13
c3	Impianti a norma	Kc3XSis	€	150,00	22.500,00	22.500,00	22.500,00	22.500,00	22.500,00	22.500,00
c4	Livello finiture e stato manutentivo	Kc4XSis	€	450,00	67.500,00	67.500,00	67.500,00	67.500,00	67.500,00	67.500,00

**Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale – Territorio**  
Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo - tel. 035880311 - dp.bergamo@pce.agenziaentrate.it

**TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA**

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		prezzo unitario medio 1° sintesi (€/mq)	% di scostamento accettato	Valore 1° sintesi (€)	Valore 2° sintesi (€)
N	Identificativo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo				
c1	Consistenza ragguagliata	-534,00	-343.953,56	-239,50	-64.263,83	60,00	38.646,47	50,00	32.205,39	0,00	0,00	50,00	32.205,39				
c2	Caratteristiche architettoniche	100	24.000,00	100	12.544,00	100	3.375,00	100	4.655,17	100	8.653,85	100	4.303,13				
c3	Impianti a norma	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c4	Livello finiture e stato manutentivo	100	67.500,00	100	67.500,00	100	67.500,00	100	67.500,00	100	67.500,00	100	67.500,00				
CORREZIONI																	
	Σ ΔP		-252.453,56		-74.219,83		109.521,47		104.360,56		8.653,85		104.008,52				
	P <sub>c</sub>		480.000,00		250.880,00		67.500,00		93.103,45		173.076,92		86.062,50				
	P <sub>c</sub> + Σ ΔP		227.546,42		176.660,17		177.021,47		197.464,01		181.730,77		190.071,02				
1° SINTESI																	
	P <sub>c</sub> corretto		1.516,98		1.177,73		1.180,14		1.316,43		1.211,54		1.267,14				1.278,32
	Δ <sub>medio</sub> %		18,67%		-7,87%		-7,68%		2,98%		-5,22%		-0,87%				10%
	Esito 1° sintesi valutativa		Scartato		Accettato				#####								
2° SINTESI																	
	P <sub>c</sub> corretto				1.177,73		1.180,14		1.316,43		1.211,54		1.267,14				
	Δ <sub>medio</sub> %				-4,30%		-4,10%		6,98%		-1,55%		2,97%				1.230,59
	Esito 2° sintesi valutativa				Accettato				#####								

Di seguito, si riepilogano le destinazioni, i valori unitari di mercato, le superfici commerciali ed i valori di mercato parziali per ogni destinazione prevista dallo strumento urbanistico.

Si precisa che:

- Per la destinazione commerciale, in accordo con quanto specificato nel seguito per il calcolo dei costi di trasformazione, si è fatto riferimento a due valori diversificati per i negozi in galleria e per l'ipermercato. Il valore unitario di mercato del bene trasformato per la destinazione commerciale - ipermercato è stato ricavato in maniera speditiva, attraverso un abbattimento pari al 15% del valore unitario di mercato per la destinazione commerciale - galleria, ricavato analiticamente attraverso il procedimento derivato dal Market Comparison Approach (negozi di taglio medio-piccolo);
- il valore unitario di mercato del bene trasformato per la destinazione "parcheggi" è stato ricavato in maniera speditiva, attraverso il ragguaglio al 50% del valore unitario di mercato ricavato analiticamente per la destinazione commerciale - galleria, pari a 774,03 €/mq, arrotondato in cifra tonda in 800,00 €/mq.

Destinazione	Valore unitario di mercato del bene trasformato (€/mq)	Superficie commerciale (mq)	Valore di mercato del bene trasformato (€)
commerciale (galleria)	1.548,06	6.000,00	9.288.360,00
commerciale (ipermercato)	1.315,85	6.000,00	7.895.100,00
terziario	1.230,59	3.000,00	3.691.770,00
parcheggi	800,00	6.776,00	5.420.800,00

Il valore di mercato ( $V_m$ ) del bene trasformato è risultato pari ad € **26.296.030,00**.

#### **6.1.5 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE**

Il costo di trasformazione è stato determinato sommando i costi diretti e indiretti di trasformazione, i relativi oneri finanziari e l'utile del promotore. Nel seguito vengono dettagliate le singole voci di costo.

- **Costo tecnico di trasformazione o costi diretti ( $C_{TT}$ )**

Rappresenta la somma del costo delle opere di idoneizzazione dell'area ( $C_{oi}$ ), del costo di costruzione delle superfici coperte ( $C_{sc}$ ) e del costo di

sistemazione delle aree esterne (Cse). Tali costi sono stimati tramite un procedimento comparativo, utilizzando i costi tecnici parametrici dedotti da "Prezzi Tipologie Edilizie - 2019" redatto dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile.

Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali, attualizzati al momento della stima. Gli stessi rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile di impresa.

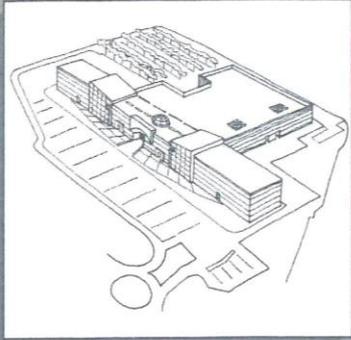
Dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie - 2019" si riportano le seguenti schede, considerate come riferimento per la determinazione dei prezzi unitari di trasformazione:

# D

## 5

**EDILIZIA  
TERZIARIA**

**Centro  
Commerciale**



120

Costo dell'opera al m <sup>2</sup> urbanizzazione € <b>135,00</b>	Costo dell'opera al m <sup>2</sup> ipermercato € <b>1.027,00</b>	Costo dell'opera al m <sup>2</sup> galleria € <b>1.329,00</b>	Costo dell'opera al m <sup>2</sup> interrato € <b>484,00</b>
--	---	--	---

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA**

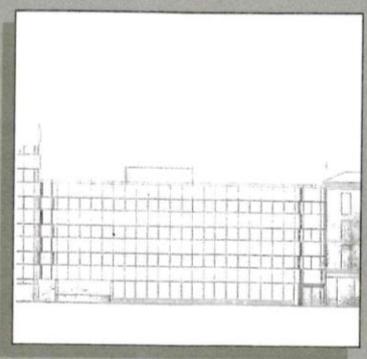
COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Movimento terra	1.545.264,00	3,00
02	Fondazioni	3.165.689,00	6,15
03	Strutture tradizionali, prefabbricati, acciaio	14.346.712,00	27,85
04	Pannelli prefabbricati	1.596.698,00	3,10
05	Murature, tavolati, intonaci	1.957.277,00	3,80
06	Impermeabilizzazione, lucernai, cupolini	1.854.254,00	3,60
07	Controsoffitti	1.442.164,00	2,80
08	Pavimenti e rivestimenti	3.760.022,00	7,30
09	Serramenti	2.008.789,00	3,90
10	Impianto elettrico	3.914.553,00	7,60
11	Impianto elettromeccanico	4.944.705,00	9,60
12	Impianti sollevamento speciali	1.648.210,00	3,20
13	Sistemazione esterna	5.305.209,00	10,30
14	Finiture	2.420.802,00	4,70
15	Varie e allacci definitivi	1.596.698,00	3,10
<b>Costo Totale</b>		<b>51.507.046,00</b>	<b>100,00</b>

# D

## 16

**EDILIZIA  
TERZIARIA**

Fabbricato uffici  
a pianta  
rettangolare



170

S.l.p. 2.820 m <sup>2</sup>	V. 10.430 m <sup>3</sup>	Tempi 15 mesi	Costo dell'opera al m <sup>2</sup> € 1.303,00	Costo dell'opera al m <sup>3</sup> € 352,00
--------------------------------	-----------------------------	------------------	--	--

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA**

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e reinterri	53.866,00	1,47
02	Opere strutturali	957.688,00	26,07
03	Rivestimenti di facciata in alluminio e serramenti esterni	378.029,00	10,29
04	Isolamenti e impermeabilizzazione	66.932,00	1,82
05	Murature e tavolati	100.174,00	2,73
06	Intonaci e gessi	38.909,00	1,06
07	Opere in ferro	31.776,00	0,86
08	Vespai, sottofondi e massetti	76.529,00	2,08
09	Pavimenti e rivestimenti in pietra	64.623,00	1,76
10	Pavimenti in PVC e gomma a bolli	86.828,00	2,36
11	Pavimenti in sfero granito levigato	72.661,00	1,98
12	Pavimenti e rivestimenti in ceramica	40.091,00	1,09
13	controsoffitti in doghe di alluminio	113.947,00	3,10
14	Pareti mobili	378.393,00	10,30
15	Tinteggiature	17.024,00	0,46
16	Serramenti interni (porte, porte REI)	262.446,00	7,14
17	Volume tecnico in copertura (compresa struttura in carpenteria metallica)	20.847,00	0,57
18	Impianti elettrici	455.492,00	12,40
19	Impianto di condizionamento	277.943,00	7,57
20	Impianto idrotermosanitario	106.512,00	2,90
21	Impianti elevatori	72.972,00	1,99
<b>TOTALE</b>		<b>3.673.682,00</b>	<b>100,00</b>

**TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI**

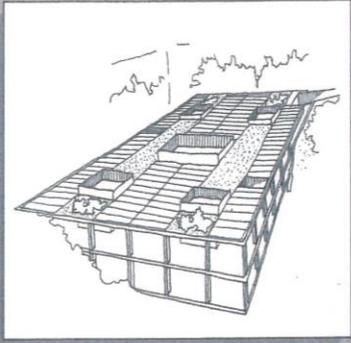
Costo dell'opera al m <sup>2</sup> 3.673.682,00 / 2.820	<b>€ 1.303,00</b>	Costo dell'opera al m <sup>3</sup> 3.673.682,00 / 10.430	<b>€ 352,00</b>
--	-------------------	---	-----------------

# H

## 1

**PARCHEGGI**

**Parcheggio interrato**  
**384 posti auto**



335

Posti auto <b>384</b>	Tempi <b>10 mesi</b>	Costo dell'opera a posto auto <b>€ 11.588,00</b>
--------------------------	-------------------------	---

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA**

COD.	OPERA	PREZZI IN €URO	%
01	Scavi e rinterri	253.203,00	5,69
02	Fondazioni	179.407,00	4,03
03	Elevazione 2 interrato	962.493,00	21,63
04	Elevazione 1 interrato	1.066.955,00	23,98
05	Impermeabilizzazione	414.945,00	9,33
06	Impianti	152.946,00	3,44
07	Pavimentazioni	843.501,00	18,96
08	Opere di ferro e verniciature	576.226,00	12,95
<b>Costo Totale</b>		<b>4.449.676,00</b>	<b>100,00</b>

**TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI**

Costo dell'opera a posto auto	<b>€ 11.588,00</b>
4.449.676,00/ 384	

Tali costi unitari sono stati, poi, omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti ed il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione. In particolare si è ritenuto omogeneizzare il dato relativo al livello qualitativo (con coefficiente pari a 0,75) per la tipologia dei parcheggi.

Nella presente trattazione, in considerazione delle specifiche caratteristiche del sito, si è ritenuto coerente un decremento del 15%.

**Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale - Territorio**  
 Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo - tel. 035880311 - dp.bergamo@pce.agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO								COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE				
Tipologia dei costi	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Altezza (m)	Volume (m <sup>3</sup> )	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI - "Prezario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	Centro commerciale - galleria		2019	14800			18	1.329,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85	1.129,65	6000,00	6.777.900,00
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI - "Prezario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	Centro commerciale - ipermercato		2019	14000			18	1.027,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85	872,95	6000,00	5.237.700,00
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI - "Prezario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	Fabbricato uffici a pianta rettangolare		2019	2820			15	1.303,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85	1.107,55	3000,00	3.322.650,00
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI - "Prezario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	Parcheggio interrato 384 posti auto		2019	9600			10	464,00	0,85	1,00	1,00	0,75	0,64	295,80	6776,00	2.004.340,80
<b>COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C<sub>TT</sub> (€)</b>										<b>17.342.590,80</b>							

▪ **Costi indiretti di trasformazione (C<sub>IT</sub>)**

I "Costi indiretti di trasformazione" (C<sub>IT</sub>) sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (O<sub>U</sub>) che dai "Costi di gestione dell'operazione" (C<sub>G</sub>).

I "Costi di urbanizzazione" (O<sub>U</sub>) ordinariamente comprendono gli "Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria" ed i "Contributi concessori sul costo di costruzione".

Nella presente trattazione si è, invece, fatto riferimento a:

- i **"Costi di urbanizzazione primaria e secondaria"** ( $C_{UPS}$ ), ossia l'ammontare richiesto al promotore affinché realizzi direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo totale degli oneri dovuti al Comune ai sensi dell'art. 45 della L.R. 11.03.2005 n. 12.
- In merito ai suddetti costi, la stima del 2020 aveva fatto riferimento ai contenuti del piano attuativo di Riqualficazione Urbana "ARU 01", in cui era previsto che il soggetto attuatore realizzasse opere per un importo totale **2.525.375 €** in luogo dei 1.065.550 € calcolati sulla base della delibera di Giunta Comunale relativa all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione. Tale maggior esborso, come precisato nella relazione tecnica del piano attuativo, è necessario per la realizzazione di alcune opere esterne al comparto, indispensabili per il funzionamento dello stesso, nonché per il conseguimento di finalità di riqualficazione territoriale espresse sia nell'Accordo di Programma che all'interno degli obiettivi di pianificazione del P.G.T.
- Con la variante oggetto del presente quesito estimale, l'importo delle opere è fissato in complessivi € 2.420.481,67 (rif. allegato "02-CME-ARU01\_finale - variante al piano attuativo di riqualficazione urbana ARU 01 - computo metrico")

Si precisa che i costi di urbanizzazione si sono considerati gravanti all'85% sul comparto commerciale/terziario ed al 15% sul comparto sanitario.

Destinazione	Percentuale %	Costo opere di urbanizzazione
Edifici adibiti ad attività commerciali e direzionali	85%	€ 2.057.409,42
Area S02 per attrezzature di interesse comune	15%	€ 363.072,25
<b>COSTI DI URBANIZZAZIONE - <math>O_U</math></b>		2.420.481,67 €

- i **"Contributi concessori sul costo di costruzione"** ( $O_{CC}$ ), che consistono nel tributo da versare al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo oneroso, necessario per l'esecuzione dei lavori, che, in accordo con quanto riportato all'art. 24 del "Piano delle Regole" del P.G.T., si è posto pari a 5% del costo di costruzione degli interventi.

I **"Costi di gestione dell'operazione"** ( $C_G$ ) comprendono:

- gli **Onorari professionali** ( $O_P$ ), ossia le spese tecniche professionali, dovute per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il

collaudo, l'accatastamento, ecc., calcolati in percentuale variabile sul Costo tecnico di trasformazione ( $C_{TT}$ ), sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle;

- **Costi per allacciamenti ai pubblici servizi ( $C_{AL}$ )**, generalmente trascurabili, che sono le spese da sostenere per il collegamento delle reti tecnologiche interne (acqua, gas, corrente elettrica, smaltimento reflui, telefonia, ecc.) al punto di fornitura esterno della linea di distribuzione, calcolati come percentuale del Costo tecnico di trasformazione ( $C_{TT}$ ) e degli Oneri di urbanizzazione ( $O_U$ );
- le **Spese generali e di amministrazione ( $S_G$ )**, relative alle spese di gestione della struttura tecnica ed amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, calcolate come percentuale del Costo tecnico di trasformazione ( $C_{TT}$ ) e degli Oneri di urbanizzazione ( $O_U$ );
- le **Spese di commercializzazione ( $S_C$ )**, ovvero i costi a detrarre sui ricavi necessari per la vendita del prodotto finito, il cui ammontare viene determinato in percentuale sul Valore di mercato ( $V_M$ ) del bene trasformato e dipende sia dalla commerciabilità del bene trasformato che dagli usi "ordinari" del mercato di riferimento. Nelle tabelle seguenti sono computati i Costi indiretti di trasformazione ( $C_{IT}$ ) suddivisi negli Oneri di Urbanizzazione ( $O_U$ ) e nei Costi di gestione dell'operazione ( $C_G$ ).

ONERI DI URBANIZZAZIONE				
Dettaglio voci	Unità di misura	Tasso o aliquota	Valore o costo totale	Costo (€)
Oneri di urbanizzazione Primaria e secondaria (tabellari o a scomputo) - Oup	€	85,00%	2.420.481,67	2.057.409,42
Contributo concessorio sul costo di costruzione	€	5,00%	17.342.590,80	867.129,54
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE				
Onerari professionali [OP= op% x (COI+CSC+CSE)]	€	8,00%	17.342.590,80	1.387.407,26
Spese generali e Costi per Allacciamenti $S_G + C_{AL} = x\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_U)$	€	2,00%	20.267.130	405.342,60
Spese di commercializzazione ( $S_C = x\% \times V_m$ )	€	1,00%	26.296.036	262.960,36
<b>TOTALE (<math>C_{IT} = O_U + C_G</math>)</b>				<b>4.980.249,18</b>

- **Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito ( $O_{FT}$ )**

Sono i costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Dipendono dai tassi di interesse sui debiti ( $i$ ) ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica dell'operazione immobiliare. In particolare, sono computati applicando, alla quota parte del capitale finanziato, la seguente formula dell'interesse composto:

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

$C$  = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);

$d$  = percentuale di indebitamento;

$n$  = tempo di maturazione dei fattori economici;

$i$  = tasso di interesse sul debito;

$q^n$  = fattore di attualizzazione, con  $q = (1 + i)$ .

Gli oneri finanziari ( $O_{FT}$ ) sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'operazione di trasformazione ( $C_T$ ) sono distribuiti secondo il seguente andamento temporale, che tiene conto delle diverse percentuali di esborso corrisposte nel corso dell'operazione immobiliare ipotizzata, in relazione ai diversi costi considerati ( $C_T$ ,  $O_U$ ,  $C_G$ ). I valori  $n_1$ ,  $n_2$  ed  $n_3$  corrispondono ai periodi indicati nella tabella del paragrafo "Tempistica dell'operazione immobiliare".

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale così ipotizzato:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1$	24	$n_2+n_3$	42
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1+(1/4)n_2$	30	$(3/4)n_2+n_3$	36
20% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1+(1/2)n_2$	36	$(1/2)n_2+n_3$	30
20% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1+(3/4)n_2$	42	$(1/4)n_2+n_3$	24
Oneri di urbanizzazione	$n_1+(1/2)n_2$	36	$(1/3)n_2+n_3$	30
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1$	24	$n_2+n_3$	42
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1+(1/4)n_2$	30	$(3/4)n_2+n_3$	36
20% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1+(1/2)n_2$	36	$(1/2)n_2+n_3$	30
20% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1+(3/4)n_2$	42	$(1/4)n_2+n_3$	24

La ripartizione dei costi da sostenere per portare a compimento l'intervento edilizio ha previsto in quattro tranches di esborsi (le prime due pari al 30% del totale, le ultime due pari al 20% del totale), con cadenza semestrale, a partire dall'affidamento delle opere all'impresa di costruzione, a seguito del completamento del procedimento amministrativo-urbanistico.

Il computo di tali oneri è riportato nella tabella che segue:

Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione $Of = x\% (C_T) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,50%	42	17.342.590,80	30,0%	40,0%	111.322,31
		36	17.342.590,80	30,0%	40,0%	95.061,76
		30	17.342.590,80	20,0%	40,0%	52.614,55
		24	17.342.590,80	20,0%	40,0%	41.934,38
Sugli oneri di urbanizzazione $Of = \% (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		30	4.311.946,22	100,0%	40,0%	65.408,65
Sui costi di gestione $Of = x\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		42	668.302,96	30,0%	40,0%	4.289,85
		36	668.302,96	30,0%	40,0%	3.663,24
		30	668.302,96	20,0%	40,0%	2.027,52
	24	668.302,96	20,0%	40,0%	1.615,96	
<b>ONERI FINANZIARI - O<sub>FT</sub></b>						<b>377.938,21</b>

Nel caso in esame si è considerato un mix di capitale proprio/capitale di debito in linea con quello previsto per un ordinario operatore economico e, perciò, pari a 60%/40%.

Per l'individuazione del tasso da applicare agli oneri finanziari sui costi di costruzione si è, invece, considerato il tasso bancario per finanziamenti fondiari-edilizi a breve/medio periodo.

Poiché l'EURIRS (mutui a tasso fisso) a 5 anni ha attualmente un valore negativo (fonte [https://www.ubibanca.com/infoclientela/download/UBI\\_A1\\_99.02.005.pdf](https://www.ubibanca.com/infoclientela/download/UBI_A1_99.02.005.pdf), lettera 5 anni) a causa dell'elevata volatilità del mercato, il tasso è stato considerato pari all'attuale spread applicato dagli istituti bancari, mediamente pari al 1,50%.

#### ▪ Utile del promotore

L'utile del promotore ( $U_P$ ) rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall'impiego di tutti i capitali utilizzati nell'operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, che coincide con l'epoca

della stima. In tale voce si intendono compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, che la remunerazione del rischio d'impresa.

L'utile dell'operatore, in relazione alle attese di redditività, va commisurato ad un tasso sufficientemente remunerativo del capitale proprio investito, cioè del prezzo di acquisto degli immobili che si presuppone erogato all'avvio (tempo  $t_0 = 0$ ) oltre che del rischio di impresa per ciascuno degli anni ( $n$ ) dell'operazione al corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati investimenti di normale riposo. Con riferimento al testo "La valutazione immobiliare" a cura di C. Ferrero, il tasso di profitto del capitale imprenditoriale è definito dal "build up approach" (letteralmente teoria di costruzione del tasso) con l'espressione:

$$K = \text{Risk free rate} + \text{Infl. Attesa} + Pr_{\text{bus}} + Pr_{\text{fin}} + Pr_{\text{sis.}}$$

Tale formula, largamente diffusa presso i mercati finanziari, gli investitori e le imprese, determina il tasso attraverso la composizione di due distinti fattori:

- il rendimento per investimenti privi di rischio (titoli di Stato), con durata paragonabile all'orizzonte temporale esaminato;
- l'inflazione attesa;
- un premio per il rischio  $P$  comprendente:
  - una componente legata al *rischio di business*, a sua volta derivante dall'andamento del settore delle costruzioni, dall'andamento del mercato del comparto di appartenenza dell'immobile e dalle caratteristiche specifiche dell'edificio
  - una componente legata al *rischio finanziario*, dovuta all'illiquidità dell'investimento immobiliare e al livello di indebitamento medio cui l'investitore ordinario ricorre;
  - una componente legata al *rischio di sistema* legato a variabili di tipo normativo, amministrativo, politico e ambientale;

Nel caso in esame per non appesantire ulteriormente l'elaborato estimale, l'utile del promotore viene espresso in "percentuale" ( $p$ ) del valore di mercato dell'immobile trasformato ( $V_m$ ) ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale è stata determinata tenendo conto dell'andamento del mercato, del settore d'intervento, della tipologia dell'operazione immobiliare, dell'attendibilità della previsione di tempi, costi e ricavi. Il computo è riportato nella tabella che segue:

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione $V_m$ (€)	Percentuale $p$ (%)	Utile del Promotore (€)
26.296.036,00	10,00%	2.629.603,60

▪ **Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione ( $O_{IA}$  e  $O_{FA}$ )**

L'operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare ( $O_{IA}$ ), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:
  - oneri fiscali = 9%;
  - oneri di mediazione = 1%;
  - oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche = 1%;
  - oneri notarili e/o di passaggio = 2%.

Queste quote vengono computate come percentuale del valore di trasformazione attraverso la relazione:

$$O_{IA} = t \times V_T$$

- gli oneri finanziari ( $O_{FA}$ ) sulla quota "d" dei costi (diretti  $V_T$  e indiretti  $O_{IA}$ ) di acquisto del bene da trasformare, sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare.

Tali oneri sono stati determinati sulla base del tasso di interesse (i), e sono espressi anch'essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n - 1) = (V_T + t \times V_T) \times d \times (q^n - 1) = V_T (1+t) \times d \times (q^n - 1) = f \times V_T$$

$$\text{con } f = (1+t) \times d \times (q^n - 1) \text{ e } q = 1+i$$

Le percentuali t ed f definite per il computo degli oneri indiretti e degli oneri finanziari sono riportate nella tabella seguente.

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ (%)
13,00%	40,00%	1,50%	66	3,86%

**6.1.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE DA TRASFORMARE ATTUALIZZATO ( $V_T$ )**

Poiché tutte le componenti di rischio sono state conglobate nella voce di costo relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione ha rappresentato un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro ed il tasso di attualizzazione è, quindi, risultato pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata.

Tenuto conto della crisi economica degli ultimi anni e dell'attuale politica monetaria europea che ha portato ad una leggera ripresa dell'inflazione, attualmente in crescita, si applica quale tasso di attualizzazione una percentuale di rendimento pari al 1,05%, ipotizzabile quale rendimento futuro dei titoli di stato BTP. (rif. "Risultati Asta: BTP 10 ANNI - Data: 28 ottobre 2021 - 29 ottobre 2021")

Nella tabella che segue sono stati attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione ( $V_m$ ), dei costi diretti e indiretti di trasformazione ( $C_T$ ), degli oneri finanziari ( $O_{FT}$ ) e dell'utile del promotore ( $U_P$ ).

Dettaglio voci	Valore (€)	r (%)	Tempi (mesi)	1/(1+r) <sup>n</sup>	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato V <sub>m</sub>	26.296.036,00	1,05%	66	0,9442	24.827.931,44
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	3.121.666,34		24	0,9793	3.057.129,57
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	3.121.666,34		30	0,9742	3.041.204,94
20% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	2.081.110,90		36	0,9692	2.016.908,84
20% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	2.081.110,90		42	0,9641	2.006.402,73
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	2.081.110,90		24	0,9793	2.038.086,38
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	2.081.110,90		30	0,9742	2.027.469,96
20% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	1.387.407,26		36	0,9692	1.344.605,89
20% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	1.387.407,26		42	0,9641	1.337.601,82
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	2.587.167,73		36	0,9692	2.507.353,88
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	1.724.778,49		36	0,9692	1.671.569,25
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	120.294,53		24	0,9793	117.807,58
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	120.294,53		30	0,9742	117.193,92
20% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	80.196,35		36	0,9692	77.722,31
20% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	80.196,35		42	0,9641	77.317,45
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	80.196,35		24	0,9793	78.538,39
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	80.196,35		30	0,9742	78.129,28
20% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	53.464,24		36	0,9692	51.814,87
20% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	53.464,24		42	0,9641	51.544,97
Oneri finanziari sui costi (O <sub>FT</sub> )	377.938,21		66	0,9442	356.837,97
Utile del Promotore (U <sub>P</sub> )	2.629.603,60	66	0,9442	2.482.793,14	

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è stato determinato attraverso la formula

$$V_T = \frac{\frac{V_m}{q^n} - \left( \frac{\sum_j C_{TTj}}{q^{nj}} + \frac{O_u}{q^n} + \frac{\sum_k C_{Gk}}{q^{nk}} + \frac{O_{FT}}{q^n} + \frac{U_P}{q^n} \right)}{\left[ 1 + t + \frac{f}{q^n} \right]}$$

dove:

$$q = 1+r$$

$r$  = saggio di attualizzazione;

$C_{TTj}$  = Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;

$C_{Gk}$  = Quota del Costo di Gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

$V_m/(1+r)^n$	$\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_p/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare $[1+t+f/(1+r)^n]$	Valore di mercato del bene da trasformare $V_T$
a	b	c	$V_T = (a - b)/c$
24.827.931,44	24.538.033,16	1,17	<b>248.537,35</b>

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, per la quota parte destinata a comparto commerciale-terziario, è risultato, perciò, pari a € **248.537,35**.

## 6.2 PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPARTO SANITARIO

Il Piano delle Regole del P.G.T., come già richiamato al paragrafo 2.1, prevede sia la realizzazione di aree destinate a terziario e commerciale che "pubblici esercizi e servizi di cui all'art. 9, L.R. 11 marzo 2005, n. 12, in particolare di tipo sanitario, convenzionati e/o accreditati con il servizio sanitario nazionale". In relazione a tale seconda destinazione si ritiene pertinente percorrere una ipotesi di trasformazione del complesso in residenza sanitaria assistenziale (nel seguito RSA), struttura destinata ad ospitare anziani non autosufficienti e ad altri soggetti non assistibili a domicilio, con livello medio di assistenza sanitaria (medica, infermieristica e riabilitativa) integrato da un livello alto di assistenza tutelare ed alberghiera.

Le ragioni di tale scelta sono da individuarsi nell'elevata attrattività del settore, testimoniata dalla costante crescita degli investimenti e dei fatturati dei principali operatori anche in periodi in cui la crisi finanziaria internazionale ha colpito la generalità delle attività economiche.

Grazie al contributo pubblico che ha permesso di calmierare i costi a carico dell'utilizzatore finale, i canoni di locazione delle RSA sono, infatti, rimasti pressoché invariati, limitando la percezione del rischio da parte degli investitori.

L'invecchiamento continuo della popolazione, inoltre, ed il conseguente incremento della domanda di assistenza continuativa, ha portato ad un

aumento delle strutture dedicate che, ad oggi, risultano avere una capienza inferiore all'effettiva domanda, con liste di attesa sempre più lunghe.

Con riferimento allo scopo della stima, considerata la specificità della destinazione prevista, non è stato possibile considerare un regime di "libero mercato". Per tale ragione, pur applicando il criterio del valore di mercato, si è reso necessario un approccio estimativo di tipo finanziario, sviluppato col "metodo dei flussi di cassa attualizzati" *Discounted Cash Flow Analysis* o DCFA, che definisce il valore di un immobile come sommatoria attualizzata dei flussi di cassa da esso producibili.

Esso si basa sull'analisi previsionale delle principali voci di ricavo e di costo che possono derivare all'investitore dalla gestione del bene immobiliare, all'interno di un orizzonte temporale definito. I flussi di cassa dell'investimento (ricavi e costi), opportunamente attualizzati e sommati, costituiscono, insieme al presumibile valore finale di uscita con accertamento dei *Free Cash Flow* "normali" e "sostenibili in perpetuo", il valore di mercato al quale l'investitore è disponibile ad acquistare il bene, nel caso in cui la sommatoria dei flussi netti attualizzati sia positiva e quindi generi un valore aggiunto relativamente al bene che viene trasformato.

Qualora, invece, la sommatoria dei flussi dovesse produrre un valore negativo, l'operazione consumerebbe risorse, provocherebbe il depauperamento del bene e quindi non risulterebbe conveniente investire nel progetto. In tal caso il tasso di redditività dell'investimento risulterebbe, infatti, inferiore al costo del suo finanziamento, e mostrerebbe l'incapacità del progetto di generare flussi monetari sufficienti a ripagare l'esborso iniziale, remunerare i capitali impiegati nell'operazione e lasciare eventualmente risorse disponibili per altri ulteriori scopi.

Nella fattispecie si è dovuto considerare che l'entità "residenza sanitaria assistenziale", ipotizzata per la trasformazione, si presenta come una combinazione in cui coesistono una componente immobiliare (costituita dal fabbricato come bene strumentale) ed un'attività di impresa (seppur caratterizzata dal soddisfacimento di esigenze pubbliche) capace di produrre reddito (rappresentata dalla gestione del bene).

Al fine di procedere ad una chiara esposizione dei passaggi necessari all'applicazione del procedimento dell'attualizzazione dei flussi di cassa si propone qui di seguito la relativa formula generale del valore:

$$V = \sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} + V_f$$

con il valore finale  $V_f$  che, essendo determinato come capitalizzazione del reddito dell'anno  $n+1$  attualizzato, vale:

$$V_f = \frac{F_{n+1}}{(1+k)^{n+1} * r}$$

dove "k" indica il tasso di attualizzazione ed "r" il tasso di capitalizzazione finale.

Nel caso in esame, al fine di applicare il procedimento, si è ipotizzato uno scenario nel quale un investitore, acquistata l'area del comparto, contratta un canone pari a quello potenziale di mercato ed è disponibile, infine, a ritrarsi dall'investimento mediante alienazione dell'immobile reso nuovamente appetibile per gli investitori, dopo un certo numero di anni.

Il procedimento di stima in oggetto è basato, quindi, sull'analisi previsionale delle principali voci di ricavo e di costo che possono derivare all'investitore dalla gestione economica del bene immobiliare (distinta dalla gestione operativa dell'attività assistenziale a cui è adibito) all'interno di un orizzonte temporale definito, al fine di determinare i flussi di cassa dell'investimento che, opportunamente attualizzati e sommati, costituiscono, insieme al presumibile valore finale di realizzo, il valore di mercato al quale egli è disponibile ad acquistare il bene.

Poiché, come è prassi consolidata nel settore, il canone annuo è commisurato ai fatturati lordi della gestione dell'attività, le fasi in cui si articola il procedimento, risultano essere in ordine logico:

- definizione dell'orizzonte temporale di interesse;
- determinazione dei fatturati lordi annui della gestione sanitaria-assistenziale;
- determinazione dei ricavi annui lordi dell'investimento;
- determinazione dei costi annui dell'investimento;
- determinazione dei flussi di cassa dell'investimento;
- determinazione del valore finale di realizzo;
- determinazione del valore di mercato dell'immobile.

### **6.2.1 DEFINIZIONE DELL'ORIZZONTE TEMPORALE DI RIFERIMENTO**

Gli investimenti in strutture sanitarie sono caratterizzati dall'immobilizzo a lungo termine di elevate risorse finanziarie e da un notevole grado di rigidità

legata al fatto che una tale struttura, una volta realizzata, risulta difficilmente adattabile ad ulteriori e successive trasformazioni, anche in relazione al vincolo di destinazione urbanistica.

Pertanto, un operatore ordinario, nel decidere di dar corso all'investimento, non può prescindere dalla verifica dei limiti di convenienza e della massimizzazione della redditività. Ne deriva che la valutazione di un immobile destinato ad attività di tipo sanitario-assistenziale deve necessariamente tener conto delle prospettive reddituali che scaturiscono dalla gestione di una tale attività economica.

Considerando anche il tempo previsto per il completamento del procedimento amministrativo-urbanistico e per la realizzazione delle opere ipotizzate, si è previsto un periodo di investimento pari a dodici anni, necessario per la trasformazione edilizia e per portare a scadenza il contratto di affitto, a cui è stato aggiunto un periodo di un anno per rinegoziare il canone, riallineandolo a quello di mercato, e rientrare dell'investimento alienando l'immobile.

Nello specifico, il fattore tempo è legato ad un timing che va dall'iter urbanistico alla realizzazione ed alla vendita passando per un periodo di locazione. Il periodo fissato nel caso in esame, come già anticipato, è di 13 anni **a partire dal 2022**, apparentemente un tempo piuttosto lungo per la significatività delle variabili. Esso trova, tuttavia, giustificazione nell'articolazione dei flussi, distribuiti tra il periodo necessario alla trasformazione (4 anni), in coerenza al progetto ipotizzato, e a quello di gestione (altri 9 anni comprendenti il contratto di locazione e vendita dell'immobile).

Ipotizzando un'ordinaria operazione di sviluppo immobiliare, si sono distinte le seguenti fasi del processo produttivo edilizio:

- 24 mesi - iter urbanistico;
- 24 mesi - realizzazione;
- 9 anni - locazioni e vendita finale.

### **6.2.2 INDIVIDUAZIONE CAPACITÀ RICETTIVA E FATTURATI LORDI CONSEQUENTI ALLA TRASFORMAZIONE IPOTIZZATA**

Per calcolare la capacità ricettiva conseguente alla realizzazione dell'RSA si è fatto riferimento ad un parametro contenuto nelle "Linee guida n.1/1994 del 30/03/1994 del Ministero della Sanità", relative agli "Indirizzi sugli

aspetti organizzativi e gestionali delle residenze sanitarie assistenziali". In tale documento si rileva che gli standard dimensionali di riferimento per la realizzazione delle R.S.A. possono essere determinati da una superficie totale utile (e quindi netta) per lo svolgimento delle funzioni specifiche, complessivamente computabile in misura di 40-45 mq per ospite.

Tale parametro è stato poi incrementato di una percentuale del 15%, pervenendo così ad una superficie lorda di 46-52 mq per ospite, per correlarlo ai 5.000 mq di superficie lorda di pavimento previsti nella Relazione Tecnica del Piano attuativo.

Per meglio verificare tale valore si è fatto, inoltre, riferimento a n. 5 RSA ubicate nei comuni limitrofi a quello oggetto di stima conteggiando le superfici disponibili per ogni ospite ed arrivando ad una superficie media per ospite pari a **52,05 mq**, perfettamente in linea con i valori derivati dalle linee guida (superfici desunte dalle planimetrie agli atti dell'Ufficio e posti letto tratti dal portale dell'ASL di Bergamo).

Ubicazione RSA	MC	SLP	posti letto	SLP/ospite
Brignano GA	12.490	4.163,33	72	57,82
Spirano	7.075	2.358,33	38	62,06
Treviglio	25.635	8.545	151	56,59
Osio Sotto	7.200	2.400	60	40
Urgnano	12.490	4.163,33	95	43,82

Si è, perciò, ritenuto di assumere un parametro medio lordo utile per posto letto pari a mq. 50, con individuazione di una ipotetica capacità ricettiva dell'RSA pari a posti letto:

**5.000 mq : 50 mq = 100 posti letto.**

Per quel che concerne, invece, il calcolo del possibile fatturato annuo lordo della gestione RSA occorre precisare che le entrate delle RSA sono costituite da una "quota sanitaria" a carico di regione Lombardia e da una "quota sociale", la cosiddetta retta a carico dell'utente e della famiglia (o in casi di indigenza economica, a carico del Comune di residenza dell'anziano prima dell'ingresso in struttura) che rappresenta il corrispettivo delle prestazioni di natura non prettamente sanitaria come vitto, alloggio, costo del personale socio-educativo, ecc.

Poiché la "quota sociale" o "retta" a carico dell'utente e delle famiglie è definita liberamente dai gestori delle RSA, non esistendo ad oggi valori di

riferimento definiti per legge si richiamano innanzitutto le ricerche di mercato indicate nella precedente perizia, dalle quali era scaturito un valore medio di riferimento di € 65,00 al giorno.

Ai fini dell'aggiornamento all'attualità sono state verificate le tariffe riportate nella precedente stima con quelle pubblicate sui siti di ciascuna RSA indicata nell'indagine di mercato del 2020. Per quanto è stato possibile analizzare (per alcune RSA i dati non sono risultati disponibili), il dato medio scaturito aggiornato al 2021 è stato, in linea di massima, pari a 66,49 €/giorno, in linea pertanto con quello indicato nella stima precedente.

Pertanto per facilità di calcoli, nell'incertezza, come sopra evidenziato, dei dati non disponibili all'attualità per alcune strutture, in considerazione che le offerte variano a seconda della tipologia di camera, piano di degenza in relazione ai bisogni assistenziali e alle capacità cognitive degli ospiti, si ritiene di applicare anche all'attualità l'importo di € 65,00.

Denominazione struttura	Posti letto autorizzati	Posti letto accreditati	Lista attesa uomini	Lista attesa donne	Comune	Retta minima	Retta massima
Cacciamaatta srl - RSA Casa Sant'Angela Merici	80	80	10	34	Casazza	72,50 €	90,00 €
CASA ALBERGO MARIA IMMACOLATA Soc. Coop. Sociale Onlus	79	75	20	35	Calvenzano	50,00 €	100,00 €
CASA DI RIPOSO CASAMIA VERDELLO	100	100	8	13	Verdello	75,00 €	120,00 € *
CASA DI RIPOSO E FARMACIA DELLA CASA DI RIPOSO - Fondazione ONLUS	101	101	70	144	Sovere	55,00 €	55,00 €
CASA DI RIPOSO G. SCARPINI	30	30	5	44	Covo	44,00 €	44,00 €
CASA DI RIPOSO P. A.FACCANONI - ONLUS	104	104	37	77	Sarnico	58,20 €	100,00 € *
CASA DI RIPOSO PIATTI VENANZI	69	64	138	273	Palosco	47,00 €	47,00 €
CASA DI RIPOSO S.GIUSEPPE ONLUS	105	105	89	166	Casnigo	46,00 €	60,00 €
CASA DI RIPOSO SAN LORENZO	29	29	34	67	Valbondione	54,25 €	54,25 € *
Casa di riposo Villa Serena	0	25	34	61	Predore	58,32 €	64,82 € *
CASA OSPITALE DON PIETRO ARESI ONLUS	72	72	168	333	Brignano Gera d'Adda	52,00 €	58,00 € *
CASA RIPOSO CAPROTTI ZAVARITT	62	62	69	104	Gorle	81,67 €	88,33 € *
CASA SAN GIUSEPPE	136	126	101	211	Gorlago	79,00 €	79,00 €
CENTRO DON ORIONE	222	222	56	98	Bergamo	58,00 €	71,00 € *
COMUNE DI TRESCORE BALNEARIO RSA/CDI PAPA GIOVANNI XXIII	61	61	110	232	Trescore Balneario	52,50 €	54,50 € *
FOND. CECILIA CACCIA IN DEL NEGRO ONLUS	150	150	90	147	Gandino	49,00 €	58,00 €
FONDAZ. CASA DI RIPOSO VILLA DELLA PACE	78	72	81	175	Stezzano	60,00 €	98,00 € *
FONDAZIONE "CASA DI RIPOSO DI SPIRANO ONLUS"	38	38	50	125	Spirano	50,00 €	58,00 €
Fondazione "Domus E.D.E.R.A."	58	56	39	74	Fontanella	58,00 €	58,00 € *
Fondazione "Opere Pie Riunite Giovan Battista Rubini" - ONLUS	45	45	45	105	Romano di Lombardia	65,00 €	69,00 €
FONDAZIONE ANNI SERENI TREVIGLIO CARAVAGGIO E FARA GERA D'ADDA ONLUS	151	151	67	171	Treviglio	53,00 €	75,00 €
Fondazione Bartolomea Spada ONLUS	53	53	28	31	Schilpario	46,00 €	52,00 € *
FONDAZIONE BEPPINA E FILIPPO MARTINOLI - CASA DELLA SERENITÀ ONLUS	110	110	130	234	Lovere	53,00 €	76,75 € *
FONDAZIONE CASA DI RICOVERO SANTA MARIA AUSILIATRICE ONLUS	18	421	92	192	Bergamo	57,72 €	57,72 € *
FONDAZIONE CASA DI RIPOSO DI PONTE SAN PIETRO ONLUS	85	85	178	402	Ponte San Pietro	60,00 €	80,00 € *
Fondazione Casa di Riposo Infermeria Filisetti O.N.L.U.S.	33	33	60	81	Ardesio	55,89 €	59,17 €
Fondazione Casa di Riposo RSA "Ospedale G.G. Milesi" Onlus	41	38	91	153	Gromo	59,00 €	62,00 €
FONDAZIONE CASA S. GIUSEPPE ONLUS	66	50	82	160	Gazzaniga	61,00 €	65,00 €
FONDAZIONE CASA SERENA - LEFFE ONLUS	105	103	93	152	Lefte	48,00 €	97,00 €
FONDAZIONE CASA SERENA ONLUS	207	200	143	346	Brembate di Sopra	60,00 €	91,35 €
FONDAZIONE DON CARLO ZANONCELLO-ONLUS-	68	68	54	103	Calcio	60,00 €	91,35 €
FONDAZIONE DON CIRIACO VEZZOLI ONLUS	89	88	53	134	Cividate al Piano	56,00 €	77,00 €
Fondazione Don Stefano Palla Onlus	86	65	75	115	Piazza Brembana	52,33 €	65,67 € *
FONDAZIONE FRANCESCO BALICCO	75	75	32	79	Martinengo	57,20 €	59,65 € *
FONDAZIONE GIOVANNI CARLO ROTA	82	72	212	422	Almenno San Salvatore	57,00 €	59,00 €
Fondazione Honegger rsa onlus	200	200	92	170	Albino	50,40 €	76,90 € *
FONDAZIONE I.P.S. CARD. GIORGIO GUSMINI ONLUS	82	81	77	166	Vertova	61,00 €	111,00 €

FONDAZIONE MARTINO ZANCHI ONLUS RSA	98	98	86	152	Alzano Lombardo	51,00 €	92,00 €	*
FONDAZIONE OPERA PIA OLMO ONLUS	60	60	127	286	Osio Sotto	nd	nd	
FONDAZIONE OPERA SAN CAMILLO RSA OVIDIO CERRUTI	200	190	172	464	Capriate San Gervasio	56,50 €	67,50 €	*
FONDAZIONE P. PICCINELLI - Casa Maria Consolatrice "Onlus"	195	195	108	309	Scanzorosciate	61,25 €	68,25 €	*
FONDAZIONE R. S. A. CASA RIPOSO NEMBRO ONLUS	87	87	99	167	Nembro	51,88 €	62,17 €	*
FONDAZIONE R. S. A. VAGLIETTI CORSINI ONLUS	67	67	108	188	Cologno al Serio	64,00 €	64,00 €	
FONDAZIONE SAN GIUSEPPE	119	119	91	173	Dalmine	65,83 €	85,04 €	*
FONDAZIONE SANT'ANDREA - ONLUS	116	116	124	245	Clusone	49,00 €	66,00 €	*
ISTITUTO DELLE SUORE DELLE POVERELLE ISTITUTO PALAZZOLO R. S. A. SACRO CUORE	50	50	0	79	Bergamo	59,00 €	64,00 €	*
ISTITUTO OSPITALE MAGRI	95	95	74	181	Urgnano	nd	nd	
ISTITUTO PALAZZOLO R. S. A.	135	135	77	207	Torre Boldone	58,00 €	100,00 €	*
ISTITUTO SAN GIUSEPPE	220	220	26	87	Villa d'Adda	55,88 €	88,00 €	*
ISTITUTO SUORE CAPPUCINE DI MADRE RUBATTO - RSA SAN FRANCESCO	85	85	56	194	Bergamo	71,00 €	86,00 €	*
OASI SAN PELLEGRINO	44	44	20	45	San Pellegrino Terme	51,50 €	55,50 €	
OPERA PIA CARITAS RSA CASA MONS. GIUSEPPE SPERANZA	113	113	73	148	Zogno	56,22 €	58,52 €	*
PARROCCHIA SAN LORENZO MARTIRE IN ZOGNO - OPERA PIA CARITAS - CASA SANTA MARIA	86	86	73	107	Brembilla	56,22 €	58,52 €	*
Pensionato Contessi-Sangalli Fondazione ONLUS	80	80	44	83	Costa Volpino	58,00 €	61,00 €	*
RESIDENZA ANNI AZZURRI SAN SISTO	40	80	0	1	Bergamo	88,00 €	125,00 €	*
RESIDENZA PRIMAVERA	120	120	34	66	Albano Sant'Alessandro	86,00 €	100,00 €	
RSA "Papa Giovanni Paolo I"	65	64	10	32	Seriate	58,58 €	58,58 €	*
RSA BRAMANTE	49	49	0	0	Pontida	78,50 €	91,50 €	
RSA Buonomo Cacciamaatta 1836	60	60	76	106	Tavernola Bergamasca	65,00 €	72,00 €	*
RSA Comunale CASA DELLA SERENITA'	50	50	39	68	Cene	40,50 €	59,00 €	*
RSA Madonna del Boldesico	60	60	80	180	Grumello del Monte	65,00 €	105,00 €	
RSA NOBILE BAGLIONI	60	45	0	0	Villa d'Almè	67,00 €	67,00 €	*
RSA NOBILE BAGLIONI	60	60	77	116	Villa d'Almè	69,00 €	72,00 €	*
RSA SAN PAOLO	58	58	0	1	Azzano San Paolo	49,91 €	87,00 €	*
RSA SANTA CHIARA	100	100	0	296	Bergamo	61,00 €	73,50 €	
RETTA MEDIA						58,84 €	74,14 €	
							66,49 €	

Nota (\*): tariffe non disponibili all'attualità e/o sito in manutenzione, per cui sono stati riportati i dati della precedente indagine di mercato di cui alla stima del 2020.

La quota sanitaria che, invece, è a carico del SSN, viene corrisposta da Regione Lombardia direttamente agli enti gestori. Il sistema di classificazione regionale prevede, per ogni ospite inserito in una RSA lombarda, la registrazione della condizione sanitaria all'ingresso ed il suo aggiornamento durante il periodo di ricovero, con la determinazione delle 8 classi SOSIA (Scheda di Osservazione Intermedia di Assistenza) in funzione del grado di mobilità/cognitività/severità della patologia.

L'analisi economica attuale, rispetto a quella condotta nel 2018-2019 a base della precedente stima, ha evidenziato che per le difficoltà legate alla situazione sanitaria la Regione Lombardia, in luogo della definizione delle "regola di sistema", ha dato disposizioni sulla gestione del servizio sanitario

e socio-sanitario sulla base di tre atti deliberativi di cui si riportano alcuni principali contenuti:

- Dgr XI/4232 del 29/01/2021: *"Determinazione in ordine alla gestione del servizio sanitario e sociosanitario per l'esercizio 2021 – quadro economico e programmatorio"*;
- Dgr XI/4773 del 26/05/2021: *"Determinazioni in ordine agli indirizzi di programmazione per l'anno 2021"*;
- Dgr XI/4773 del 26/05/2021: *"Determinazioni in ordine alla negoziazione 2021 e ulteriori determinazioni in ambito sanitario e sociosanitario."*

Inoltre con la delibera "dgr n. 3782/220" : *"Determinazione in merito alla remunerazione delle strutture sociosanitarie per interventi ordinari e straordinari per l'emergenza Covid"* è stato previsto:

- l'incremento delle tariffe -e conseguentemente del budget – del 2,5%, per le strutture residenziali e semiresidenziali per anziani e disabili. Questo incremento viene definito strutturale anche per gli anni successivi;
- di remunerare alle suddette strutture residenziali, per gli ospiti presenti malati di COVID, una maggiorazione della quota a carico del FSR di 40€/die, con riferimento alle giornate di effettiva presenza, fino alla durata dello stato di emergenza.

Si tratta in sostanza di un aggiornamento della tariffa per la gestione e l'assistenza ai pazienti COVID già inseriti in posti a contratto in strutture sociosanitarie residenziale per anziani e disabili al fine di evitarne il ricovero ospedaliero.

Per completare il mutato quadro di riferimento con deliberazione n. XI/5340 del 04/10/2021 la Regione Lombardia ha deliberato, al punto 1, il seguente testo:

"...di disporre, in funzione del concorso al mantenimento dei livelli qualitativi dei servizi sociosanitari necessari a garantire una risposta appropriata al bisogno di presa in carico delle persone sul territorio, entro il quadro delle previsioni di cui al DPCM12 gennaio 2017 *"Definizione e aggiornamento dei livelli essenziali di assistenza, di cui all'articolo 1, comma 7, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 502"*, l'aggiornamento delle tariffe sanitarie applicate alla rete delle unità di offerta sociosanitarie territoriali compresi i servizi semiresidenziali e residenziali della salute mentale attraverso l'applicazione dell'incremento percentuale pari **al 3,7%** a decorrere dal 1/1/2021 e il mantenimento del valore così calcolato sugli esercizi successivi".

Per tutto quanto sopra riportato, per l'immobile in stima si è ritenuto di adottare un valore unitario arrotondato di fatturato per posto letto pari, in cifra tonda, a **108,00 € giornalieri**, derivanti dalla somma di 65,00 € (quota sociale) e di 42,83 € (quota sanitaria aggiornata con l'incremento del 3,7% rispetto al dato precedente pari ad € 41,30).

Altra possibile entrata ordinaria per un RSA, seppur di modesta entità, è, infine, quella legata ad attività collaterali quali la presenza di un piccolo bar, di distributori automatici di bevande ed all'uso del televisore in camera, circostanze mediamente riscontrabili in strutture comparabili.

Per l'individuazione di tali importi, sono state imputate alcune percentuali (del 5% per il bar ed un ulteriore 5% per le altre attività) sui ricavi derivanti dai pernottamenti.

### **6.2.3 DETERMINAZIONE DEI RICAVI ANNUI LORDI DELL'INVESTIMENTO**

Il ricavo lordo rappresenta la percentuale del fatturato annuo della struttura sanitario-assistenziale che potrebbe essere destinata al pagamento del canone di locazione. La "quota di profitto" (ossia la quota di fatturato) destinabile al pagamento della locazione varia sensibilmente in funzione della specifica tipologia della struttura ricettiva.

Generalmente, per immobili di tipo terziario, essa può oscillare fra il 20% e il 30%, in misura inversamente proporzionale alla quantità e qualità dei servizi erogati (una maggiore presenza di servizi accresce i costi indiretti, riducendo la percentuale di fatturato attribuibile all'immobile) ed alla lunghezza complessiva del periodo annuo di apertura (strutture aperte per una durata più ampia registrano costi fissi più elevati e, nei periodi in cui il tasso di riempimento declina, la quota di fatturato attribuibile all'immobile precipita).

Tale quota risulta, inoltre, direttamente proporzionale alle dimensioni della struttura (quelle più piccole presentano una maggiore incidenza percentuale di costi fissi, dunque possono dedicare una percentuale inferiore del fatturato al pagamento del canone).

La percentuale di remunerazione dell'immobile è, infine, sensibile anche all'ubicazione dello stesso: per una struttura sita in una località con costante aumento della domanda di fruizione del servizio e/o in una posizione particolarmente favorevole (per accessibilità, visibilità, panoramicità, centralità, ecc.) è possibile aumentare tale quota del 5%-10%.

Nel caso della RSA in esame, tenuto conto delle caratteristiche sopra riportate, si è assunto che la quota di fatturato lordo annuo destinabile al pagamento del canone si attesti su una media del 25%, rispetto alla quale sono stati calcolati, anno per anno, i ricavi lordi dell'investimento, comprensivi delle attività accessorie.

#### **6.2.4 DETERMINAZIONE DEI COSTI ANNUI DELL'INVESTIMENTO**

In conseguenza dello scenario ipotizzato, si riportano, di seguito, le principali voci di costo dell'investimento, necessarie per pervenire successivamente ai flussi di cassa netti da esso prodotti:

- costo di costruzione/ristrutturazione (C);
- spese tecniche;
- oneri di urbanizzazione (OU);
- monetizzazione aree a standard (Ma);
- spese generali.

A cui si sono aggiunti i seguenti costi:

- spese di amministrazione;
- accantonamento per ammortamento e manutenzione;
- spese di assicurazione;
- tasse sull'immobile.

#### **▪ Costo di costruzione/ristrutturazione**

##### *Ulteriori precisazioni*

Rispetto al periodo di riferimento della precedente stima, atteso il tempo trascorso e alle variazioni nel frattempo intervenute, è necessario aggiungere ulteriori valutazioni. Quali la ripresa inflattiva registrata nell'ultimo periodo in Italia, il consistente aumento dei costi delle materie prime (rame, acciaio e metalli preziosi utilizzati nelle componenti di elettronica e alta tecnologia), complice il crollo dei prezzi che aveva caratterizzato i primi mesi della pandemia da Covid 19 e quindi della difficoltà registrata in termini di approvvigionamento; a tali dinamiche si è aggiunta a fine estate (con processo che tuttavia si stava sviluppando già da qualche mese) anche un aumento dei prezzi dell'energia conseguente ad un aumento di domanda di idrocarburi (gas naturale in particolare) e, anche in questo caso, alla carenza di offerta, oltre ad una nuova fase in cui i mercati

iniziano a prendere seriamente in considerazione una implementazione delle politiche climatiche.

Per quanto sopra evidenziato, il prosieguo della valutazione verrà improntato sulla metodologia estimale già applicata nella perizia precedente, avendo cura di aggiornare all'attualità costi e prezziari.

Riprendendo la valutazione in esame, trattandosi di RSA di nuova costruzione ed in assenza di prezziari specifici, si è ritenuto di individuare i costi unitari di costruzione desumendoli da analoghe strutture, sempre di nuova costruzione, per le quali è stato possibile reperire sia i costi di costruzione che le dimensioni (volumetria o superfici lorde di pavimento). I dati riportati nella sottostante tabella sono stati desunti dai rispettivi computi metrici e dal manuale operativo delle strutture socio assistenziali in partenariato pubblico/privato redatto da ASSET Camera, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Roma.

Denominazione struttura	Comune	Prov.	SLP (mq)	Volum e (mc)	Costo totale	Costo unitario
I Tulipani	Gonzaga	MN	3.550	10.650	€ 3.483.000,00	€ 327,04
Redenta Floriani	Strigno	TN		26.896	€ 13.043.800,00	€ 485,00
Residenza Molino	Dro	TN		20.790	€ 10.375.456,00	€ 499,00
RSA di Villacidro	Villacidro	VS	5.000	15.000	€ 8.679.439,00	€ 578,63
<b>COSTO UNITARIO MEDIO</b>						<b>€ 472,42</b>

Si è, così, pervenuti ad un costo unitario arrotondato di 470 €/mc, costo unitario che per le osservazioni sopra citate si ritiene di incrementare del 4%<sup>1</sup>, pervenendo al prezzo in cifra tonda di 490,00 €/mc.

Ipotizzando di realizzare livelli con altezza utile di 2,70 metri e solai di spessore pari a 30 cm, per una volumetria complessiva di 15.000 mc, ad un costo di costruzione totale pari a:

$$15.000 \text{ mc} \times 490 \text{ €/mc} = \text{€ } 7.350.000,00$$

- **Spese tecniche**

<sup>1</sup> Il dato indicato, tuttavia prudenziale e indicativo, trae spunto dall'analisi in sede di Commissione Bollettino Opere Edili a cura della Camera di commercio di Bergamo, per la rilevazione supplementare (giugno 2021) dei prezzi informativi a seguito delle turbolenze che hanno coinvolto i prezzi dei mercati delle materie prime e dei materiali da costruzione.

Trattandosi di nuova costruzione è stato necessario aggiungere ai costi di realizzazione anche le spese corrispondenti agli oneri professionali che, in base all'intervento ipotizzato, si assumono pari all'8% dei costi di costruzione.

▪ **Oneri di urbanizzazione**

Come già precisato, in base alle prescrizioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, si è così ritenuto di suddividere i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, stimati complessivamente pari a € 2.420.481,67, come di seguito riportato:

Destinazione	Percentuale %	Costo opere di urbanizzazione
Edifici adibiti ad attività commerciali e direzionali	85%	€ 2.057.409,42
Area S02 per attrezzature di interesse comune	15%	€ 363.072,25

Per determinare il contributo sul costo di costruzione, parimenti, si è fatto riferimento a quanto riportato all'art. 24 del Piano delle Regole del PGT che riporta: *"Il costo di costruzione derivante dall'attuazione degli interventi previsti dal piano di recupero verrà determinato tenendo conto delle esigenze di sostenibilità economica e finanziaria e delle finalità dell'Accordo di Programma, e comunque in misura non superiore al 5% del costo di costruzione degli interventi; detto contributo concorrerà alla realizzazione di quota parte degli interventi di riqualificazione dell'asta stradale di Corso Europa relativamente al tratto compreso tra l'area del Piano Attuativo e il bivio tra C.so Europa e C.so America"* ponendolo pari al 5% del costo di costruzione dell'RSA.

Costo di costruzione	Percentuale %	Contributo sul costo di costruzione
€ 7.350.000,00	5%	€ 367.500,00

Per la destinazione urbanistica a servizi prevista nel PGT, non si ritengono ipotizzabili costi relativi a monetizzazioni o altro.

Per gli oneri di urbanizzazione, il computo finale è, quindi, dato da:

**€ 363.072,25 + € 367.500,00 = € 730.572,25**

▪ **Spese generali**

Le spese generali rappresentano i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione/ristrutturazione e sono generalmente composti

da spese tecnico-amministrative di azienda e di cantiere, come i salari pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione (custodi, vigilanza, addetti alla manutenzione), l'energia elettrica, l'ammortamento degli impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere. Generalmente tali costi sono fissi con un andamento costante nell'intervallo del processo di costruzione e si assumono ordinariamente pari al 2% del costo tecnico di costruzione più gli oneri e la monetizzazione.

- **Spese di amministrazione**

Tali spese rappresentano i costi annui per l'esazione dei canoni, la tenuta della contabilità relativa, il costo dell'amministratore dell'immobile ovvero di analoga struttura amministrativa dedicata. Si è assunta, in accordo con la prassi corrente, una percentuale del 2% dei ricavi annui.

- **Accantonamento per ammortamenti e manutenzioni**

Le spese relative alle manutenzioni straordinarie (a carico della proprietà) sono state calcolate come quota percentuale del costo di costruzione, aggiornato all'anno di riferimento tenendo conto della componente inflattiva. Affinché il reddito di un immobile si mantenga a un livello adeguato a quello del mercato è necessario, infatti, sostituire periodicamente le opere edilizie superate, attraverso la manutenzione straordinaria di finiture e impianti o il loro adeguamento all'evoluzione della domanda del mercato.

Le spese di manutenzione straordinaria si sono, quindi, assunte pari alla quota annua di reintegrazione del costo di costruzione dell'RSA, accantonata per la sostituzione o il ripristino ogni qual volta si renda necessaria la sua ristrutturazione. Mediamente la vita utile dei fabbricati, ai fini di un importante intervento di ristrutturazione, è legata alla tipologia delle opere (in particolare finiture e impianti) da cui in massima parte dipende l'obsolescenza tecnica e funzionale dell'immobile.

Nella presente trattazione si è ritenuto di considerare una formulazione semplificata degli accantonamenti per spese di manutenzione, tenendo conto del solo intervallo di tempo fra una ristrutturazione e l'altra al netto degli effetti finanziari di tale durata, ponendo la quota di reintegrazione pari al 50% del costo di costruzione a nuovo della struttura, precedentemente determinato.

A tale percentuale è stata poi aggiunta la quota di ammortamento, sempre calcolata in funzione del costo di costruzione della struttura, la cui durata, invece, corrisponde all'intera vita utile dell'immobile, posta pari a 100 anni.

Ne è derivato perciò:

$$\begin{aligned} \text{Spese di manutenzione} &= \frac{\text{Costo di Ristrutturazione}}{25 \text{ anni}} = \frac{50\% * \text{Costo di Costruzione}}{25 \text{ anni}} \\ &= 2\% \text{ Costo di Costruzione} \end{aligned}$$

$$\text{Quota di ammortamento} = \frac{\text{Costo di costruzione}}{100 \text{ anni}} = 1\% \text{ Costo di Costruzione}$$

Gli accantonamenti annui per ammortamento e manutenzione sono risultati, perciò, complessivamente pari al 3% del costo di costruzione a nuovo del fabbricato.

Tale costo è stato calcolato a partire dal quinto anno, ossia al termine ipotizzato di realizzazione del complesso e verrà aggiornato annualmente della componente inflattiva.

#### ▪ Spese di assicurazione

Le spese di assicurazione, che individuano la somma da assicurare su fabbricati ed impianti ai fini dell'eventuale liquidazione del danno, sono ordinariamente poste pari all'1% del costo di ricostruzione a nuovo (ossia del costo di costruzione), anch'esso crescente secondo il tasso di inflazione.

#### ▪ Tasse sull'immobile

Per il calcolo dell'IMU (Imposta Municipale Propria) da applicare all'immobile di nuova costruzione si è utilizzata la pagina di calcolo UIC (calcolo IMU e TASI) sul portale Riscotel considerando l'ipotetica rendita assegnata all'immobile, ipotizzato in categoria D/4 - Case di cura ed ospedali (con fine di lucro) - e di consistenza pari a 5.000 mq. Applicando le aliquote imposte dal comune di Ciserano ne è derivato un importo pari a **34.466,25 €**.

Nel comune di Ciserano non è, poi, previsto il pagamento della TASI (Tributo per i Servizi Indivisibili), mentre è stato, invece, necessario calcolare, come ulteriore imposta fissa, anche la TARI (Tassa sui Rifiuti) che, considerando una superficie utile di 4.250 mq (85% SLP), è risultata pari, per case di cura e di riposo, a **12.367,77 €**, comprensiva del 5% da devolvere alla Provincia.

Il totale delle imposte immobiliari ipoteticamente attribuibili all'immobile trasformato, risultato pari a **46.800,00 €** (valore arrotondato) è stato considerato come costo annuo fisso ed invariabile nell'orizzonte temporale di attività dell'RSA.

### **6.2.5 DETERMINAZIONE DEI FLUSSI DI CASSA DELL'INVESTIMENTO E DEL TASSO DI ATTUALIZZAZIONE**

Definiti ricavi e costi totali dell'RSA, è stato poi necessario valutarne i flussi di cassa, ossia i redditi immobiliari netti, costituiti anno per anno dalla differenza tra il ricavo totale e la somma dei costi. Tali flussi sono stati, poi, riallineati cronologicamente al tempo 0 mediante il cosiddetto tasso di attualizzazione, desunto tramite un confronto fra le aspettative di rendimento degli operatori nel settore immobiliare e quelle riscontrabili nei mercati immobiliari.

Il tasso di attualizzazione, desunto dal mercato, è costituito da due componenti principali:

- il rendimento di un investimento alternativo privo di rischio (tipicamente assunto pari al rendimento medio dei titoli di stato con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale di riferimento);
- la remunerazione del rischio proprio dell'operazione (cioè il premio legato all'eventualità che l'investitore non riceva il flusso atteso alla data prevista a causa di un qualsiasi evento non previsto).

Esso è stato calcolato mediante il metodo finanziario definito "WACC" (Weighted Average Cost of Capital), che rappresenta il costo medio ponderato del capitale espresso mediante la formula

$$Wacc = (Ke * E + Kd * (1 - t) * x d) / (d + E)$$

dove:

- Ke = costo del capitale proprio;
- E = capitale proprio (equity);
- D = indebitamento (quota di investimento presa a prestito);
- Kd = costo dell'indebitamento (tasso di interesse applicato dall'ente finanziatore per la concessione del prestito);
- t = aliquota fiscale delle imposte sui redditi.

Per l'attualizzazione del flusso di cassa è stato impiegato un tasso che tiene conto del previsto mix di capitale proprio/capitale di debito (per l'ordinario

operatore economico 60%/40%), della remunerazione caratteristica di questi capitali e del rischio proprio dell'operazione immobiliare, secondo lo schema riportato di seguito:

<b>Fattore di attualizzazione</b>							
Calcolo del Wacc				$Wacc = \frac{(K_e \times E + K_d \times (1-t) \times D)}{(D+E)}$			
			Ke = costo denaro proprio	Kd = costo debito			
<b>Fonti utilizzate</b>							
<b>ke</b>	Rend. attività prive di rischio	1,05%	rendimento titoli di stato 10 anni in c.t. -asta del 28.10.2021				
	Premio per il rischio	6,85%	premio per il rischio-Damodaran Italy-Risk equity 2021				
	$\beta$	0,68	Hospitals/Healthcare Facilities -rischiosità sistematica				
	$\gamma$	3,13%	rischio specifico $\gamma$ - vedi diagramma -				
<b>Costo del capitale proprio netto</b>		<b>8,14%</b>	$ke = K_f + B \times (K_m - K_f) + \gamma$ <span style="float: right;">CAPM</span>				
<b>kd</b>	Aliquota fiscale	27,00%	t= aliquota fiscale (secondo scaglione 2021)				
	Costo del debito lordo	0,27%	Tasso Eurirs 15 anni (nov. 2021 - www.euribor.it/eurirs)				
	Spread	1,85%	rating based default spread Italy - Damodaran 2021				
	<b>Costo complessivo del debito</b>	<b>2,12%</b>	$kdt = i \times (1-t)$				
<b>Calcolo coeff <math>\beta</math></b>							
<b>WACC</b>	Peso debito (D)	40,00%	$\beta = \beta_L = (\beta_U \times (1 + (1-T) \times D/E))$				
	Peso equity (E)	60,00%	Hospitals/Healthcare Facilities				
	D/E	66,67%	<b>0,68</b>				
		<b>5,50%</b>	$\beta_U$	D/E	T		
			0,46	66,67%	27,00%	0,46	66,67%

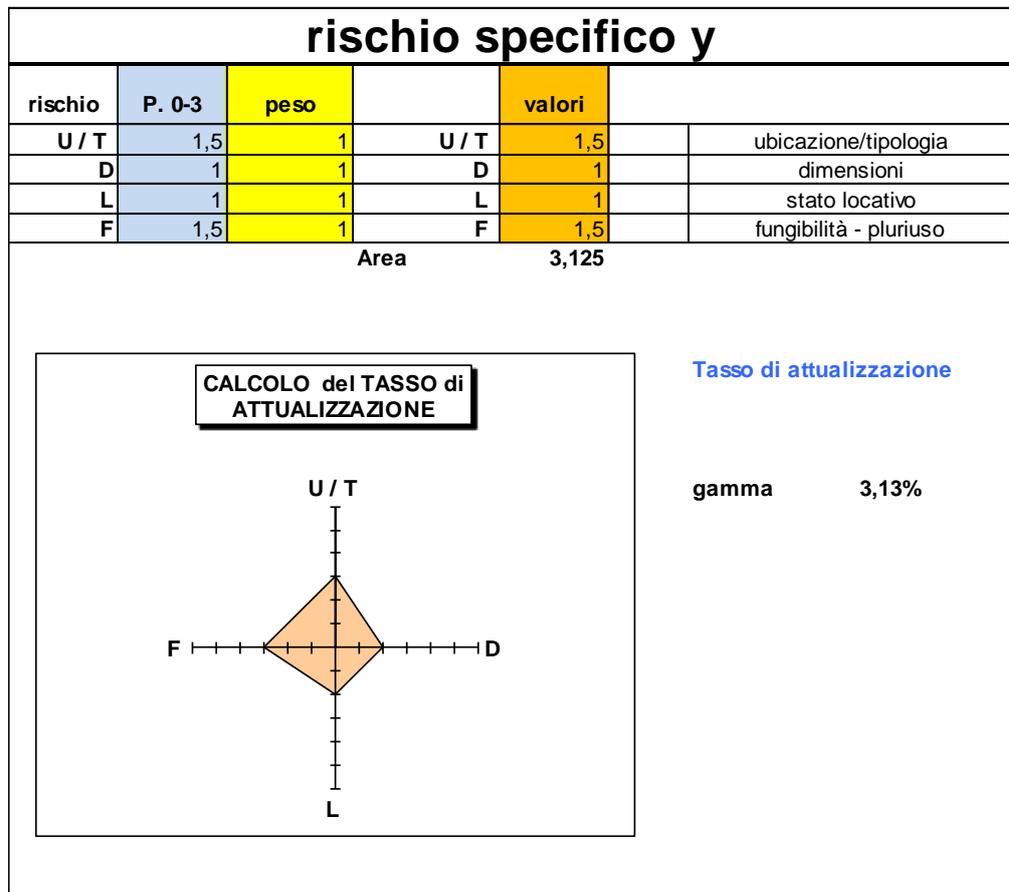
Nel calcolo è stato, inoltre, valorizzato il cosiddetto fattore di rischio  $\gamma$ , funzione delle seguenti variabili, influenti su liquidità e rating dell'investimento:

- Ubicazione e tipologia edilizia (U/T);
- Dimensioni dell'immobile;
- Stato locativo;
- Fungibilità.

Rispetto a tali caratteristiche è stato assegnato un possibile livello di rischio su una scala da 0 a 3, secondo la tabella sotto riportata.

Caratteristiche	Livelli di rischio			
	Rischio 0	Rischio 1	Rischio 2	Rischio 3
U / T Ubicazione e tipologia	Residenze centrali Residenze semicentrali Uffici centrali Locali commerciali centrali	Residenze periferiche Uffici semicentrali Locali commerciali semicentrali Locali commerciali strutturati periferici Alberghi centrali Altre tipologie	Residenze extraurbane Uffici periferici Locali commerciali destrutturati periferici Alberghi semicentrali e periferici Altre tipologie semicentrali o periferiche	Tipologie non residenziali in ubicazioni extraurbane e carenti di collegamenti
D Dimensioni	Inferiore a 3.000 mq	Da 3.000 a 7.000 mq	Da 7.000 a 12.000 mq	Oltre 12.000 mq
L Stato locativo	Pluralità di conduttori	Unico conduttore sicuro Pluralità di conduttori e 30% di sfritto	Unico conduttore incerto Unico conduttore sicuro e 30% di sfritto Pluralità di conduttori e 60% di sfritto	Unico conduttore incerto e 30% di sfritto Unico conduttore sicuro e 60% di sfritto Sfritto oltre il 60%
F Fungibilità	Immobile pluriuso o utilizzabile da un'ampia fascia di mercato	Immobile potenzialmente riconvertibile	Immobile difficilmente riconvertibile	Immobile non riconvertibile e utilizzabile da una fascia di mercato ristretta

Diagrammando tali parametri lungo quattro semiassi perpendicolari in modo che sui semiassi opposti gli stessi abbiano minore interazione, si è pervenuti alla costruzione di un poligono la cui area rappresenta il livello di rischio specifico complessivo dell'immobile.



In tale diagramma è stato attribuito un rischio medio alle variabili U/T ed F ed un rischio basso per le variabili D ed L.

In particolare, la localizzazione dell'immobile non incide particolarmente per la buona rete di collegamenti pubblici e la presenza di un sistema viario pianeggiante e ben sviluppato.

Sulla base della destinazione ipotizzata, lo stato locativo è comunque da considerare scarsamente incidente sul rischio, in quanto pur prefigurando per l'immobile un unico conduttore sicuro, il comparto si presenta con forti prospettive di crescita per l'aumentata richiesta sociale di servizi.

Da quanto su esposto, nella presente valutazione, si assume come tasso di attualizzazione **k = 5,50 %**.

Per i flussi di cassa attualizzati derivati dall'utilizzo di tale indice si rimanda alla tabella di valutazione allegata.

#### **6.2.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DI REALIZZO**

Il valore finale di uscita rappresenta la sommatoria dell'intera serie dei flussi di cassa eccedenti il limite dell'orizzonte temporale considerato ed è espresso dalla formula classica della capitalizzazione per redditi crescenti, applicata al reddito dell'anno successivo all'ultimo periodo di analisi (n+1), considerando un opportuno tasso di capitalizzazione "r" (*going out cap rate*).

Operativamente il tasso "r" è stato determinato depurando quello di attualizzazione "k" dal tasso di crescita del reddito (prudenzialmente assunto coincidente con il tasso d'inflazione attesa  $i = 0,5\%$ ; per detto tasso si è fatto riferimento al sito del Dipartimento del Tesoro del MEF, [http://www.dt.mef.gov.it/it/attivita\\_istituzionali/analisi\\_programmazione\\_economico\\_finanziaria/inflaz\\_programmata/](http://www.dt.mef.gov.it/it/attivita_istituzionali/analisi_programmazione_economico_finanziaria/inflaz_programmata/)) ed aggiungendo una quota detta *risk out* che tiene conto di un ulteriore premio di rischio legato al grado d'incertezza per la futura collocazione del bene sul mercato, nel caso in esame = 0,5%.

$$r = k - i + ru = 5,50 - 1 + 1 = 5,50\%$$

Il valore finale  $V_f$  è quello netto attualizzato mediante il tasso k.

#### **6.2.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA DESTINATA A COMPARTO SANITARIO**

Avendo determinato tutti i fattori che intervengono nell'analisi DCFA (*Discounted Cash Flow Analysis*), è stato possibile effettuare la verifica della

sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione immobiliare relativa al comparto sanitario, depurando il valore finale  $V_f$  di tutti i flussi di cassa attualizzati cumulati.

Con il tasso di attualizzazione in precedenza determinato e con le usuali formule della matematica finanziaria è stato costruito un foglio di calcolo per la determinazione del valore, con alcuni rimandi agli specifici punti della relazione nei quali vengono sviluppati alcuni contenuti.

Le risultanze di tale foglio di calcolo sono di seguito riportate:



Il valore attuale netto dell'operazione è risultato, così, pari a € **1.961.900,06**: la realizzazione di pubblici esercizi e servizi di cui all'art. 9, L.R. 11 marzo 2005, n. 12, in particolare di tipo sanitario, convenzionati e/o accreditati con il servizio sanitario nazionale, risulta un investimento positivo.

## 7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO TOTALE DELL'AREA

Il valore totale dell'area denominata "le sei torri di Ciserano" deriva dalla somma dei valori di mercato ottenuti, rispettivamente, col metodo di trasformazione per il comparto commerciale e terziario e con la capitalizzazione dei flussi per il comparto sanitario.

Valore di mercato comparto commerciale-terziario	<b>€ 248.537,35</b>
Valore di mercato comparto sanitario	<b>€ 1.961.900,06</b>
Valore di mercato dell'area	<b>€ 2.210.437,41</b>

Il valore dell'area denominata "le sei torri di Ciserano", espresso in cifra tonda, è risultato, perciò, pari all'attualità a € **2.200.000,00** (euro duemilioniduecentomila/00).

Tale valore è da intendersi, all'interno della tolleranza estimale, come valore ordinario di mercato e non come giudizio di convenienza.

Lo scostamento dell'importo stimato, rispetto al valore determinato dall'Ufficio nel 2020 (€ 2.450.000,00), trova giustificazione nel mercato immobiliare profondamente segnato dall'attuale scenario.

Se per la destinazione terziario-commerciale il valore periziato è la conseguenza della tendenziale diminuzione sia dei valori di compravendita che delle contrattazioni, elementi che di fatto attestano un mercato nuovamente in una fase di attesa, per la destinazione socio-sanitaria le conseguenze sono direttamente proporzionali alla fase post-pandemia.

L'importo scaturito si discosta rispetto alla precedente valutazione essendo quest'ultima riferita ad uno scenario immobiliare oggettivamente diverso rispetto a quello attuale, soprattutto in virtù di un aumento dei costi per la gestione degli spazi sanitari ordinari e quelli dedicati (o da dedicare) alla nuova prospettiva sanitaria, fattore non esistente un biennio fa. Così come riportato sono variati i costi dell'edilizia legati all'attuale aumento dei prezzi delle materie prime, dell'approvvigionamento delle stesse, ivi comprese

quello per le fonti di energia. Elementi incidenti significativamente attesa anche la specificità e la particolarità per la realizzazione di strutture edilizie come quelle ipotizzate nella presente stima (RSA), tipologicamente diverse dagli immobili di tipo tradizionali (residenze, uffici, negozi, ecc.).

## CONCLUSIONI

L'Aler Bergamo-Lecco-Sondrio con nota prot. n. 9330 del 15/04/2021, ha richiesto l'aggiornamento della perizia di stima redatta da quest'ufficio in data 21/02/2020 al n. 21106 dell'area denominata "le sei torri di Ciserano" costituita dai due lotti ex Athena ed ex Anna sita in Ciserano ai lati di Corso Europa, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. A tale scopo è stato sottoscritto, con prot. n. 128723 del 03/09/2021, l'Accordo di Collaborazione tra quest'Agenzia e l'Ente richiedente.

Nel caso in esame si è tenuto conto dei seguenti limiti:

- la stima è stata effettuata nel presupposto che il compendio immobiliare sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che il bene rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale;
- non si sono considerate specifiche necessità di bonifica delle aree;
- si sono considerate le superfici dichiarate nella documentazione trasmessa dalla parte senza alcuna ulteriore verifica da parte di quest'Ufficio;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione;
- non sono stati affrontati aspetti legali e finanziari, tranne quanto specificatamente indicato in relazione;
- lo scopo valutativo della stima, esplicitato nell'Accordo di Collaborazione, è la determinazione all'attualità del più probabile valore di mercato dell'area denominata "le sei torri di Ciserano". Si esclude, pertanto, ogni altro utilizzo della presente relazione tecnico-estimativa.

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimali esposte, si ritiene che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare

oggetto di stima, all'attualità, sia pari a **€ 2.200.000,00 €** (euro duemilioniduecentomila/00).

Bergamo, 22/12/2021

LA DIRETTRICE UP-T  
Giuseppa Gulletta (\*)  
firmato digitalmente

*(\*) su atto di delega del Direttore Provinciale Michele Beretta*

*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*