

## COMUNE DI ANTEGNATE (BG)

### SETTORE TERRITORIO – LAVORI PUBBLICI

#### VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CL.	CONSISTENZA m <sup>2</sup>	R.D. €	R.A. €	
4	92	1)	Sem. irriguo	1	17.070,00	158,69	149,87
4	626	2)	Sem. irriguo	1	637,00	5,92	5,59
7	374	3)	Sem. irriguo	1	780,00	7,25	6,85
7	376	4)	Sem. irriguo	2	300,00	2,17	2,48
5	807	5)	Rel. Ente Ur.		360,00		

#### Detonazioni urbanistiche e ubicazioni

- 1) Area con destinazione a industriale-tecnologico-ATit1 in via Milano – S.P. ex S.S. n. 11;
- 2) Area con destinazione Commerciale consolidato - Cc – ex piattaforma ecologica in via Bocchetto Gattinoni;
- 3) Porzione di aree con destinazione a Produttivo consolidato - Pc – ex parcheggio pubblico in via Vecchia Postale;
- 4) Porzione di area con destinazione a Produttivo consolidato - Pc – ex parcheggio pubblico in via Giulio Natta;
- 5) Porzione di area con destinazione a Verde privato - Vp – ex area per attività scolastiche in via Muoni.

#### Committente:

Amministrazione Comunale di Antegnate (BG), via Castello, n.° 12 – 24051 Antegnate (BG);

#### Responsabile Area Tecnica:

Geom. Davide Vezzoli;

#### Collaboratore tecnico incaricato:

Dott. Arch. Gianni Roncaglia  
con studio in Via Guado, n.° 3 – 26010 Camisano (CR).



INDICE

**Premessa**

**Caratteristiche generali di zona**

**Descrizione dell'ambito**

**Dati catastali**

**Provenienze**

**Destinazioni nel P.G.T. comunale vigente**

**Criteri estimativi generali**

**Valutazione: metodo utilizzato**

**Stima sintetica comparativa**

**Determinazione del valore base di riferimento**

**Conclusioni**

**Allegati**



## **Premessa**

La presente valutazione viene eseguita dal sottoscritto Dott. Arch. Gianni Roncaglia in qualità di Collaboratore tecnico esterno dell'Amministrazione Comunale di Antegnate (BG) e su incarico dell'Amministrazione stessa: di cui alla Determina Responsabile Area Tecnico-Manutentiva n.° 357 in data 15-10-2025, allegata alla presente valutazione.

Il fine dell'Amministrazione è quello di stabilire il valore degli immobili oggetto di valutazione per il successivo esperimento di asta pubblica (R.D. 23-05-1924 n. 827 e s.m.& i.).

## **Caratteristiche generali di zona**

*L'ambito n. 1 oggetto di valutazione è localizzato nel Comune di Antegnate (BG), in dettaglio:*

- *Ambito di trasformazione ATit1 – attività industriali-tecnologiche, sul confine ovest del territorio comunale con fronte in via Milano - S.P. Ex S.S. n.° 11.*

Il sedime oggetto di stima è collocato, inoltre, all'interno del centro abitato comunale in una zona a carattere industriale-tecnologico.

L'ambito è interessato dall'asse viario rappresentato dalla via Milano - Strada Provinciale Ex S.S. n.° 11.

L'ambito prospiciente la sopraccitata arteria stradale è caratterizzato da una buona potenzialità edificatoria e assume un "pregio" di mercato apprezzabile purché l'edificabilità si riconduca a destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche della zona in questione, improntata ad attività industriali-tecnologiche e a insediamenti plurifunzionali, conformemente a quanto previsto dal Documento di piano del P.G.T. e dalla sua variante n. 4/2021 vigente.

Si riscontra, inoltre, la presenza di tutte le necessarie opere di urbanizzazione in larga parte presenti nelle vicinanze dell'ambito.

La zona inoltre presenta dei buoni collegamenti viari verso il centro del Comune e verso il tracciato autostradale A35 "BreBeMi".

*(omissis)*

*(omissis)*



## Descrizione degli ambiti

### 1) Ambito di trasformazione ATit1 – attività industriali - tecnologiche ex ATtn1c - attività terziarie

Trattasi di terreno pianeggiante completamente ineditato a forma pressoché trapezoidale e idoneo all'edificazione di edifici per attività industriali-tecnologiche.

Attualmente il terreno che si colloca sul confine ovest del territorio comunale e che ha il fronte sud verso la via Milano - S.P. Ex S.S. n.° 11 è raggiungibile con un piccolo tratto della via commerciale Bocchetto Gattinoni e quindi con un accesso campestre.

Sui lati sud ed ovest è delimitato dalla roggia Gualmaria che lo separa dalla S.P. Ex S.S. n.° 11 a sud.

### Dati catastali

L'ambito di trasformazione ATit1 – attività industriali-tecnologiche, di proprietà comunale oggetto di asta risulta così identificato al Catasto Terreni del Comune di Antegnate (BG).

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CL.	CONSISTENZA m <sup>2</sup>	R. D. €	R. A. €
4	92	Seminativo irriguo	1	17.070,00	158,69	149,87

*(omissis)*

*(omissis)*

*(omissis)*



## Provenienze

L'ambito di trasformazione ATit1 – attività industriali-tecnologiche è di proprietà del Comune di Antegnate (BG) in forza dell'atto di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Antegnate (BG).

Gli ambiti Cc-attività commerciali, Pc-attività produttive e l'ambito Vp-attività private, tutti ex aree a servizi pubblici sono di proprietà del Comune di Antegnate (BG) in forza di atti di acquisizione e di cessioni gratuite al patrimonio del Comune di Antegnate (BG).

## Destinazione nel P.G.T. comunale (variante n. 4/2021) vigente

Dal C.D.U. prot. n. 11891/UTC del 14/11/2025 (allegato D) si evince, tra l'altro, che le aree in questione hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

### 1) Ambito di trasformazione ATit1 – attività industriali-tecnologiche

Nel Piano di Governo del Territorio comunale e nella sua variante n. 4/2021 vigente, l'area oggetto della presente valutazione ricade in parte nell'ambito di trasformazione ATit1 – attività industriali-tecnologiche (art. I.3.2.3. dell'elaborato Dp.I.NO., degli indirizzi normativi del Documento di piano del P.G.T. comunale, variante n. 4/2021 vigente) e per la restante parte nell'ambito E – aree agricole produttive di rispetto (art. II.2.3.1. dell'elaborato Ps.N.T.A. delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei servizi e art. III.3.4.2. dell'elaborato Pr.N.T.A., delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle regole, entrambi del P.G.T. comunale e della sua variante n. 4/2021 vigente).

Per la parte che ricade nell'ambito E – aree agricole produttive di rispetto, fermo restando il riconoscimento del diritto edificatorio di cui all'art. III.3.4.2. anzidetto, sussistono i seguenti vincoli e tutele:

- rispetto del corso d'acqua – roggia Gualmaria;
- verde di connessione fra territorio rurale ed edificato con funzione di corridoio ecologico.

Per l'ambito ATit1 – attività industriali-tecnologiche sono stabiliti:

- per il Sistema Insediativo: la trasformazione con Piano Attuativo – art. I.3.1.4. dell'elaborato Dp.I.NO. indirizzi normativi del Documento di piano del P.G.T. e della sua variante n. 4/2021 vigente;
- per le dotazioni di servizi: le entità stabilite all'art. II.2.2.1. dell'elaborato Ps.N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei servizi del P.G.T. e della sua variante n. 4/2021 vigente;
- per gli usi ammessi: residenza per il titolare e/o il custode, industria, industria-tecnologica per archivio dati, depositi e magazzini, uffici direzionali, uffici minori, laboratori, attrezzature private, impianti tecnologici, attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico o generale.



Dall'art. I.3.2.3. dell'elaborato Dp.I.NO.-Indirizzi normativi si desumono i seguenti indici:

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

IF IT	Indice di edificabilità <del>fondiar</del> <del>territoriale</del> minimo	mc/mq	3,0	(1)
	Indice di edificabilità <del>fondiar</del> <del>territoriale</del> massimo	mc/mq	3,3	(1)
SCOP	Superficie coperta	%	60	
<del>IE IO</del>	Indice di <del>co</del> <del>pertura</del> <del>occupazione</del>	%	80	
IP	Indice di permeabilità	%	<del>15</del> 30	
H	Altezza dell'edificio	ml	10,50 sottotrave	(2)
AU	Altezza urbanistica	ml	3,00	
LH	Linea di altezza	ml	Art. I.4.1.1./11.	
IL	Inviluppo limite	ml	Art. I.4.1.1./12.	
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.1.1./32 Dp.	
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.1.1./33 Dp.	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.1.1./34 Dp.	

(1) I due indici determinano l'intervallo per l'incremento della ~~fabbri~~ ~~cdificabilità~~ all'interno dell'ambito di trasformazione con il trasferimento di diritti edificatori, art. I.3.1.2. punto 10. In sede di Piano Attuativo e/o Permesso di costruire convenzionato è d'obbligo il trasferimento minimo di diritti edificatori pari al 5% dell'Indice minimo da utilizzare nell'intervento.

(2) ~~Nell'ambito "ATe2", limitatamente ad 1/8 della Sc prevista, Negli ambiti ATit1, ATit2, ATit3, per attività industriali-tecnologiche in fregio alla S.P. Ex S.S. n. 11, l'altezza max ammessa è di 18 m e la localizzazione di tale area con H max di 18 m sarà individuata nel P.A. e/o nel permesso di costruire convenzionato;~~

Per l'ambito di trasformazione "ATp4" individuato nell'elaborato Dp.0.6. contraddistinto in mappa catastale con i mappali n. 20 e 21 del foglio 9 collocato in fregio alla S.P. Ex S.S. n. 498 si prescrive l'inoltro della proposta di Piano Attuativo al Comune di Antegnate entro ventiquattro mesi dall'approvazione della Variante V4/2021 del P.G.T. comunale.

*(omissis)*



*(omissis)*

*(omissis)*



*(omissis)*



*(omissis)*

*(omissis)*



*(omissis)*



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate

MARCA DA BOLLO  
€16,00  
SEDICI/00

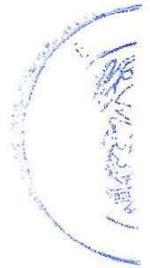
00019879 00004009 WOLTK001  
00047210 10/11/2025 12:12:51  
4578-00088 DB383CF8003DA3CA  
IDENTIFICATIVO : 91211511281548

0 1 21 151128 154 8



*(omissis)*

*(omissis)*



*(omissis)*

Handwritten text and a circular stamp, possibly containing a date or signature.

*(omissis)*



## Criteria estimativi generali

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato”, delle aree edificabili o potenzialmente edificabile presenti nel territorio del Comune di Antegnate (BG), oggetto di asta pubblica.

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n.° 209/E del 17 ottobre 1997 e s. m. & i., nella quale si precisa:

- che l’edificabilità non è subordinata all’esistenza di Piani Particolareggiati, ma all’inserimento nel Piano Regolatore Generale (Piano di Governo del Territorio e sua variante n. 4/2021 vigente, per Antegnate);
- che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria delle aree, ma influirà sul valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico in cui si trovano gli immobili: permesso di costruire rilasciato, inserimento in un Piano attuativo, inserimento nel PGT.

I parametri che si assumono a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato delle aree oggetto di valutazione si possono così riassumere:

- le stime sono riferite all’anno 2025;
- nelle stime si tiene conto:
  - 1) della zona omogenea in cui le aree sono ubicate;
  - 2) dell’indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico per quelle aree;
  - 3) della destinazione urbanistica consentita;
  - 4) di eventuali oneri necessari per rendere le aree idonee alla costruzione;
  - 5) dello stadio cui l’iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di permesso di costruire);
  - 6) dei valori medi rilevati sul mercato per aree simili.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- la stima sintetica, basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: “un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità”.
- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione” dal quale, con l’applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con  $V_a$  il valore dell’area, con  $K$  il costo di trasformazione e con  $V_m$  il valore del fabbricato, può porsi

$$V_a = V_m - K$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti:

“il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del “profitto normale”, scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione”.

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_m - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

$V_a$  = valore attuale dell'area

$V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\Sigma K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

$n$  = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Nella fase di applicazione si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione.

La stima sintetica infatti, impone la ricerca dei beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nelle aree edificabili, non è sempre agevole.

Per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza entrambi i metodi, incrociandone e confrontandone i risultati.

Considerato che il mercato delle aree industriali-tecnologiche, produttivo in genere, commerciale si basa sulla superficie, in fase di perizia occorre determinare un valore medio venale al metro quadrato per le aree industriali-tecnologiche, produttivo in genere e commerciale.

Per le aree e servizi pubblici la stima, che pur si basa sulla superficie, in fase di perizia occorre tener conto del valore medio venale al metro quadrato per l'acquisizione e/o la monetizzazione delle stesse.



## Valutazione: metodo utilizzato

Il procedimento di valutazione

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati  $V_m$  e la somma di tutti i costi da sostenere  $C$ , cioè:

$$1) V_a = \frac{V_m - (\Sigma K + I_p + P)}{(1 + r)^n}$$

dove:

$V_a$  = valore attuale dell'area

$V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\Sigma K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

$n$  = tempo, intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di valutazione si dovrà scontare la differenza ( $V_f - C$ ) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 7% per tre anni.



### Il valore medio dei fabbricati (Vm)

Vm rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio opportunamente corretti mediante coefficienti correttivi interni all'analisi per garantire la maggior aderenza possibile alla realtà dei prezzi in uso nel mercato immobiliare, e da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte "Agenzie Imm.ri)	Valore Mercato (€/mq) (fonte OMI) riparametrata
Industriale-tecnologico	€/mq 1.200,00	1.200,00
Commerciale	€/mq 1.200,00	1.400,00
Produttivo in genere	€/mq 1.100,00	600,00

riscontrando quindi un valore base di:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Medio Mercato (€/mq)
Industriale-tecnologico	1.200,00
Commerciale	1.300,00
Produttivo in genere	850,00

### Trasformazione della superficie complessiva/totale in superficie lorda vendibile

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "Superficie lorda vendibile" (Slv), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di zona o dall'indice minimo (con perequazione), alla superficie territoriale/zonale del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanisticamente rilevante, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile. Per le unità aventi destinazione industriale-tecnologica, produttiva in genere, commerciale, il coefficiente di maggiorazione è pari a  $K = 1,050$ .

Nella tabella successiva si dimostrano i conteggi che hanno portato a questa determinazione:

Industriale-tecnologico, Produttivo in genere, Commerciale

Superficie occupata da	Incidenza effettiva sulla Slv	Incidenza sul valore Venale del prodotto finito	Incidenza Raggiagliata
Locali a servizio attività	5%	1	5%
		Totale incidenza	5%

Costo della trasformazione ( $C = \Sigma K + I_p + P_l$ )

È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ( $\Sigma K$ ) comprendente:
  - K1 – costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
  - K2 – oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
  - K3 – contributi afferenti al costo di costruzione, oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e compenso per diritto edificatorio minimo (5% di It minimo), per compensazione ecologica (15% oneri primari);
- interessi passivi ( $I_p$ ) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo ( $P_l$ ) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa:

K1 – costo tecnico di costruzione

Per la destinazione industriale-tecnologico, produttivo in genere, commerciale il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 5% (per tenere conto della percentuale della s.a. non computata) di edifici con funzione industriale-tecnologico, produttivo in genere, commerciale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

È rilevabile dalle fonti riportate nelle seguenti tabelle:

Fonte	Costo di Costruzione di Slv
<b>Ordine degli Architetti di Bergamo - industrie prefabbricazione pesante</b>	
Edifici per attività industriale-tecnologica	€/mq 640,00
Edifici per attività commerciale	€/mq 640,00
Edifici per attività produttiva in genere	€/mq 450,00
<b>Bollettini prezzi informativi</b>	
Edifici per attività industriale-tecnologica	€/mq 600,00
Edifici per attività commerciale	€/mq 600,00
Edifici per attività produttiva in genere	€/mq 450,00
<b>Valore medio</b>	
Edifici per attività industriale-tecnologica	€/mq 620,00
Edifici per attività commerciale	€/mq 620,00
Edifici per attività produttiva in genere	€/mq 450,00
<b>Valore medio incrementato del 10% per la sistemazione esterna</b>	
Edifici per attività industriale-tecnologica	€/mq 682,00
Edifici per attività commerciale	€/mq 682,00
Edifici per attività produttiva in genere	€/mq 495,00

#### K2 – oneri professionali

compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc..., che si assumono nella misura pari al 18% del costo di costruzione “K1”.

K3 – contributi da versare al ritiro del permesso di costruire e costo di costruzione legge n. 10/77 e s.m.& i.

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc...) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali. È tuttavia opportuno precisare che la quantificazione di tali costi deve essere assunta in misura pari a quanto stabilito dalla Regione Lombardia.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di trasformazione il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso di costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria solo per la quota non coperta dell'ammontare dei lavori eseguiti da parte del soggetto lottizzante. Sono interamente a suo carico invece quelli di urbanizzazione secondaria, il contributo commisurato al costo di costruzione ed il compenso perequativo.

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria			
	Valori medi (€/mq)			
Industriale-tecnologico	Primaria	€/mq 6,646	Secondaria	€/mq 3,735
Commerciale	Primaria	€/mq 22,084	Secondaria	€/mq 6,455
Produttivo in genere	Primaria	€/mq 6,646	Secondaria	€/mq 3,735
Destinazione	Contributi			
Industriale-tecnologico	Per smaltimento rifiuti		€/mq	1,934
Commerciale	Sul costo di costruzione dimostrato			10%
Produttivo in genere			€/mq	1,934

#### Ip – Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori.

Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura delle garanzie mediante polizze fidejussorie.

#### PI – Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente all'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 10% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti e indiretti).



### Determinazione del valore di trasformazione

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono applicati ai dati generali dell'area edificabile oggetto di valutazione e più in specifico:

- per la destinazione industriale-tecnologica – ATit1 – attività industriali-tecnologiche: forma pressoché trapezoidale, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie territoriale St pari a mq 17.070,00, con difficoltà di accesso e con obbligo di fascia di rispetto ambientale, It minimo perequato 3,15 mc/mq (3,00 + 5%).

### Determinazione del valore medio delle aree edificabili

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata (1), si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Nella fattispecie:

<b>1)ZONA INDUSTRIALE-TECNOLOGICA ATit1</b>				
Sup area (S.t.) mq	17.070,00	Indice di densità It min (mc/mq)		3,15
mc edificabili (S.t. x Itmin)	53.771,00			
Sup. lorda vendibile (edifici e capannoni) – Altezza Urbanistica A.U. 3.00 m	17.924,00	Prezzo di mercato (Pr)		1.200,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5,00%)	896,00	Sup lorda vendibile totale		18.820,00
Sup lorda totale (S.I.v.)	18.820,00			
Costo tecnico di costruzione K1 (S.I.v. x 682,00 €/mq)	12.835.240,00	Valore dei fabbricati Vf		22.584.000,00
Oneri professionali K2 (18% K1)	2.310.343,00			
Oneri urb. Primaria/Secondaria K3 (10,381 €/mq x 18.820,00)	195.370,00	Valore unitario Vu (V.T./S.t.) €/mq		263,00
Contributo per smaltimento rifiuti 1,934 x 18.820,00	36.398,00	Valore attuale area (V.a. = Vu/(1+i)n) €/mq *capitalizzato al 7% per 3 anni (1,837)		143,00
<b>Totale costi</b>	<b>15.377.351,00</b>			
Profitto Imprenditore P.I. (10%)	1.537.735,00			
	16.915.086,00			
Interessi passivi Ip (7%)	1.184.056,00			
<b>TOTALE</b>	<b>18.099.142,00</b>			
<b>Valore Terreno (V.T.)</b>	<b>4.484.858,00</b>			
Incidenza %				

*(omissis)*

*(omissis)*

*(omissis)*



*(omissis)*

Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si possono ricavare quindi i seguenti valori medi delle aree edificabili e non edificabili stimate pari a:

- |                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| - Industriale-tecnologica – ATit1 | 143,00 €/mq |
| - Commerciale consolidato – Cc    | 143,00 €/mq |
| - Produttivo consolidato – Pc     | 89,00 €/mq  |
| - Produttivo consolidato – Pc     | 89,00 €/mq  |
| - Verde privato – Vp              | 50,00 €/mq  |

Stima sintetica comparativa

### **Stima sintetica comparativa**

La stima sintetica comparativa consiste nella determinazione del valore di un'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: "un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo d'acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità".

Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc...), lo "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento del permesso di costruire.

Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto al seguente modo:

- a) analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Antegnate integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio;
- b) indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio.

Di seguito si riportano le fasi della stima sintetica comparativa.

Analisi atti compravendita depositati presso il Comune e Agenzia del Territorio

L'analisi iniziale degli atti notarili depositati presso il Comune di Antegnate è stata approfondita mediante la consultazione di:

- Agenzia del Territorio – Sistema InterScambio TERritorio – visure catastali relative al Comune di Antegnate che hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;
- Agenzia del Territorio – Sistema InterScambio TERritorio – ispezioni ipotecarie hanno permesso di risalire, tramite il nominativo, agli Atti di compravendita nonché alle condizioni stipulate per le aree in esame;
- Siatel – Sistema di Interscambio Anagrafe Tributaria Enti Locali – interrogazioni atti del registro per persone fisiche o società/enti, hanno permesso di dedurre i prezzi di vendita relativi agli atti di compravendita di cui ai punti precedenti;

Relativamente ad aree aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima (ricadenti in zone industriali-tecnologiche, Commerciali consolidate e Produttive consolidate), la stima sintetica comparativa è risultata in linea con i valori desunti dalla stima analitica citata al paragrafo precedente.

Al fine di ricavare il valore medio di riferimento, per le aree industriali-tecnologiche, Commerciali consolidate e Produttive consolidate, si è inoltre individuata una scala parametrica di coefficienti che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, superficie, ecc...) sul valore di mercato dei terreni edificabili.

Gli indici presi in considerazione vengono di seguito riportati e descritti:

### Potenzialità Edificatoria I<sub>1</sub>

L'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria concerne l'edificazione nelle zone industriali-tecnologiche, Commerciali consolidate e Produttive consolidate.

Nel caso, quindi, di edificazione nelle zone per insediamenti industriali-tecnologici, Commerciali consolidati, Produttivi consolidati al fine di valorizzare in maniera adeguata le zone, tenendo in debita considerazione sia la Superficie Coperta Sc che la S<sub>lp</sub>, viene introdotto un coefficiente ad hoc derivante dai prodotti tra:  $IT/3 \times Q_0$  e  $IF/3 \times Q_0$  (Coefficiente di posizione nella zona).

I coefficienti relativi all'edificazione nelle aree stimate sono i seguenti:

- Industriale-tecnologico  $I_1 = 3,15/3 \times 80\% = 0,84$
- Commerciale consolidato  $I_1 = 3,15/3 \times 80\% = 0,84$
- Produttivo consolidato  $I_1 = 3,15/3 \times 80\% = 0,84$

### Indice di Stato Urbanistico dei Piani Attuativi I<sub>2</sub>

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di attuazione degli interventi:

Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente I <sub>2</sub>
Aree da urbanizzare, Permesso di costruire/D.I.A., Permesso di costruire diretto – interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti (rispetto all'area di sedime)		0,50
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A.		1
Aree urbanizzate, Piani Attuativi – Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi – Piani di lottizzazione, Piani particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato)	0,90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi – Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0,80

### Indice per Situazioni particolari I<sub>3</sub>

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo, vengono di seguito elencate.

L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc...) (citato anche dalla normativa): viene introdotto un indice  $I_3 = 0,90$ ;
- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc...): viene introdotto un indice  $I_3 = 0,80$ ;
- Vicinanza di elettrodotti: viene introdotto un indice  $I_3 = 0,90$ ;
- nel caso di lotti interclusi, di aree in cui la volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze, si introduce un coefficiente di abbattimento  $I_3 = 0,60$ ;
- Presenza di limiti, vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree: nel caso delle fasce stradali con diritto edificatorio viene introdotto un indice  $I_3 = 0,90$  nel caso delle fasce roggiate con diritto edificatorio viene introdotto un indice  $I_3 = 0,80$ ;

### Dati desunti da indagini territoriali

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio e a indagini di relative documentazioni, si è potuto ricavare un valore di proposte di vendita di aree edificabili a destinazione industriale-tecnologico, Commerciale consolidato, Produttivo consolidato mediamente pari a 115,00 €/mq.



### **Determinazione valore base di riferimento**

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa e preso atto che:

- dalle stime analitiche basate sul costo di costruzione i valori medi desunti risultano:
  - Industriale-tecnologico – ATit1 143,00 €/mq
  - Commerciali consolidato – Cc 143,00 €/mq
  - Produttivo consolidato – Pc 89,00 €/mq
- la stima sintetico-comparativa basata sull'analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Antegnate integrati con gli atti consultati presso il sito dell'Agenzia del territorio, relativamente ad aree aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima (ricadenti in zone terziarie/commerciali), è risultata in linea con i valori desunti dalla stima analitica citata al paragrafo precedente;
- dalla stima sintetico-comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio si è potuto ricavare un valore medio di vendita per tutte le aree stimate (con esclusione dell'area a Verde privato per la quale si è assunto il valore medio di acquisizione o di esproprio pubblico per aree da destinare a verde pubblico – V pari a 50,00 €/mq.)

## Conclusioni

Riassumendo:

Stima Analitica 1)		
Area Industriale-tecnologica – ATit1	Valore attuale stimato	143,00 €/mq

Indagini Territoriali		
Aree Industriale-tecnologica – ATit1	Valore da indagine in sito	115,00 €/mq

si riscontra un prezzo base medio in comune commercio ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra riportati arrotondato a 129,00 €/mq di superficie industriale-tecnologica.

La metodologia proposta prevede quindi che, applicando dei parametri definiti si possa calcolare il valore venale indicativo dell'area.

Individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria  $I_1$  alla modalità attuativa di intervento prevista  $I_2$  a eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta  $I_3$  sapendo che il valore di riferimento è fissato in €/mq 129,00 per quella industriale-tecnologica si calcola:

ValoreVenaleArea (€) =

$$129,00 \text{ €/mq} \times 17.070,00 \text{ mq} \times 0,84 (I_1) \times 0,80 (I_2) \times 0,80 (I_3) = 1.183.811,00 \text{ €}$$

(area industriale-tecnologica)

69,00 €/mq  
S. e. & o.



*(omissis)*

*(omissis)*



*(omissis)*



*(omissis)*

20 NOV. 2025

Camisano li .....

Il Collaboratore tecnico incaricato

Dot. Arch. Gianni Roncaglia



**Allegati**

- Allegato A – documentazione fotografica;
- Allegato B – estratti di mappa con visure catastali;
- Allegato C – estratti del Documento di piano e del Piano delle regole del PGT V. 4/2021 vigente;
- Allegato D – C.D.U. degli Ambiti ATit1 – Attività industriale-tecnologica; Cc – Commerciale consolidato, Pc – Produttivo consolidato, Vp – Verde privato;
- Allegato E – Determina n.° 357 del 15-10-2025.



TRIBUNALE DI BEGAMO  
Verbale di asseverazione di perizia

CRON. N. 2366/2025

20 NOV. 2025

In data \_\_\_\_\_, nella Cancelleria del Tribunale di Bergamo, avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario, è personalmente comparso il Dott. Arch. Gianni Roncaglia nato a Melara (RO) il 23/06/1946 residente a Camisano (CR) via Guado, 3 identificato con documento Carta d'Identità n°CA17668JP rilasciato dal Comune di Camisano in data 11/08/2021, il quale dichiara di essere iscritto all'ordine professionale degli Architetti della Provincia di Cremona al n°259.

Dichiara di non essere la parte interessata né parente né affine della stessa.

Esibisce la perizia dal lui effettuata in data 20 NOV. 2025 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. Il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Direttore  
Dott.ssa Graziella Lo Iacono

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Graziella Lo Iacono

IL PERITO

Dott. architetto  
Gianni  
Roncaglia  
Sezione A  
Settore  
ARCHITETTURA

ORDINE  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI

Nota Bene:  
Il Perito non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.





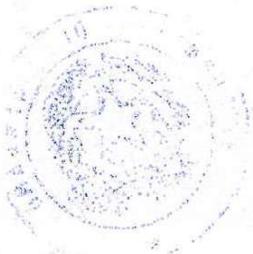


TRIBUNAL



*(omissis)*

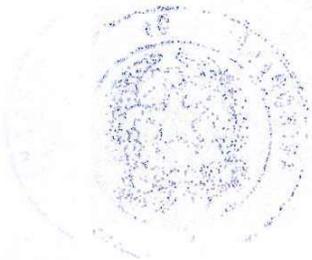
1840



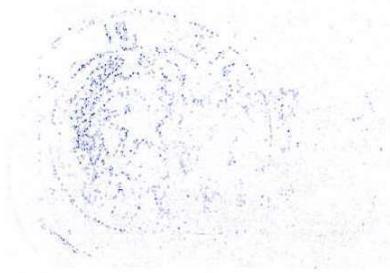
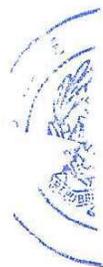
*(omissis)*



*(omissis)*



*(omissis)*



ALLEGATO B



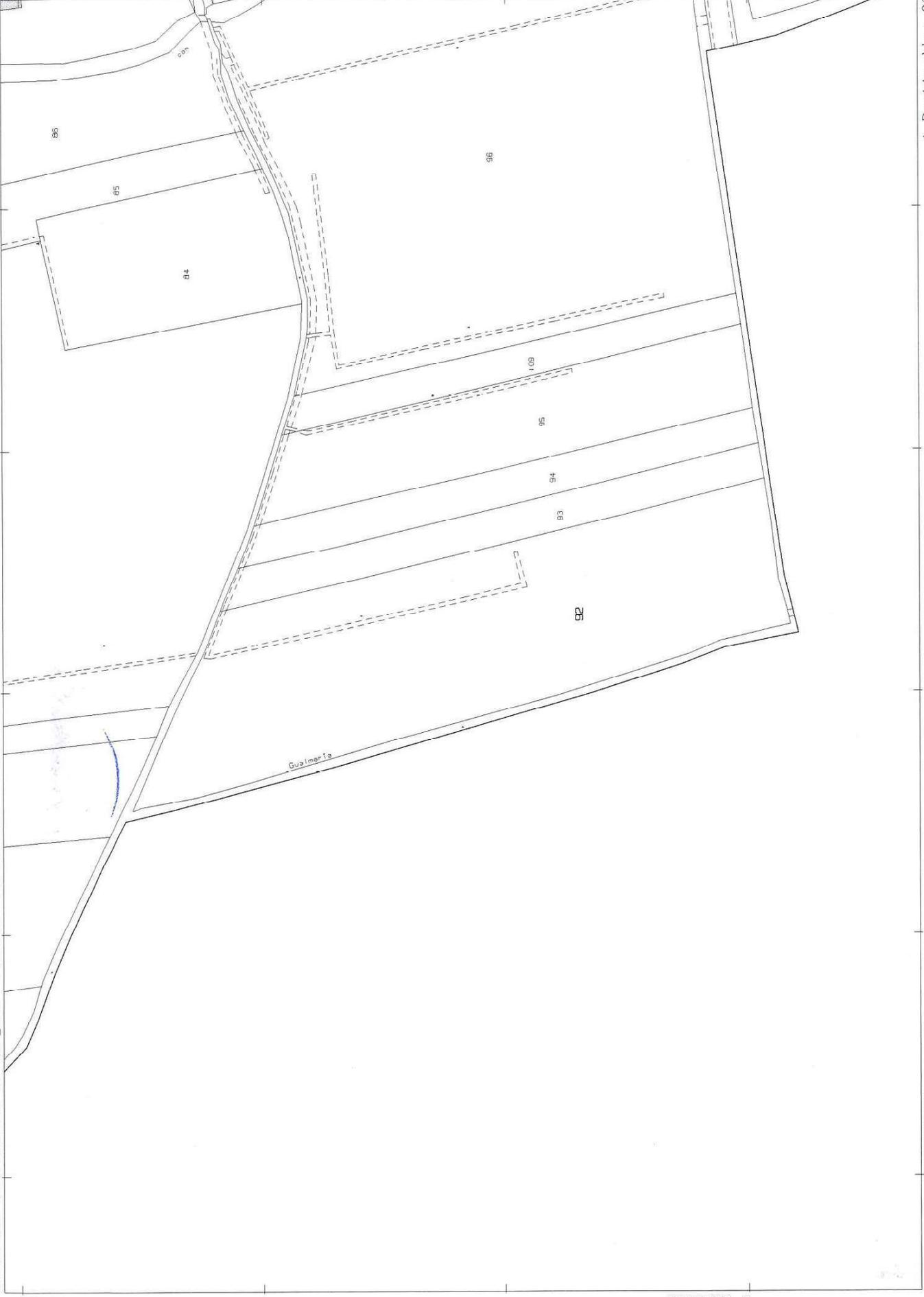
COMUNE DI ANTEGNATE  
Provincia di Bergamo

VALUTAZIONE VALORE AREE  
AMBITO INDUSTRIALE - TECNOLOGICO

ESTRATTI ZONA  
ATit1







N=5036600

E=1560500

I Particella: 92



Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/11/2025**

**Dati identificativi:** Comune di ANTEGNATE (A304) (BG)  
Foglio 4 Particella 92

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale Euro 158,69 Lire 307.260  
agrario Euro 149,87 Lire 290.190

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: I12A<sup>a</sup>)

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1  
Superficie: 17.070 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 01/01/1970

---

> **Dati identificativi**

Comune di ANTEGNATE (A304) (BG)  
Foglio 4 Particella 92  
Partita: 183

Impianto meccanografico del 01/01/1970

---

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale Euro 158,69 Lire 307.260  
agrario Euro 149,87 Lire 290.190

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: I12A<sup>a</sup>)

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1  
Superficie: 17.070 m<sup>2</sup>

Impianto meccanografico del 01/01/1970



> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

---

> **1. COMUNE DI ANTEGNATE**  
**(CF 83000250163)**

sede in ANTEGNATE (BG)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. DELIBERA del 15/04/2000 Pubblico ufficiale  
REGIONE LOMBARDIA Sede MILANO (MI) Repertorio  
n. 1564 - ESTINZIONE Voltura n. 29687.1/2008 -  
Pratica n. BG0317673 in atti dal 26/09/2008

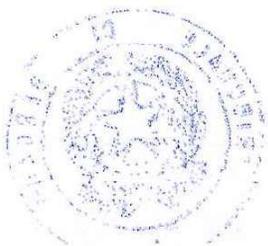
---

*Visura telematica*

---

*Legenda*

a) I12A: Acque comunali di fontanella - roggia antegnata



*(omissis)*





*(omissis)*



*(omissis)*



*(omissis)*



*(omissis)*





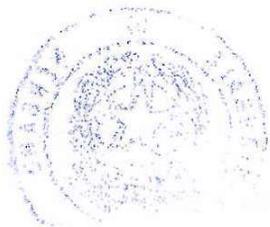
*(omissis)*



*(omissis)*



*(omissis)*



*(omissis)*





*(omissis)*

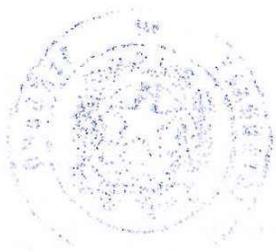


*(omissis)*



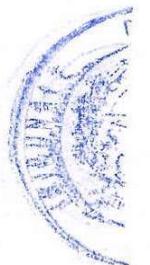


*(omissis)*



*(omissis)*





*(omissis)*



*(omissis)*





ALLEGATO C



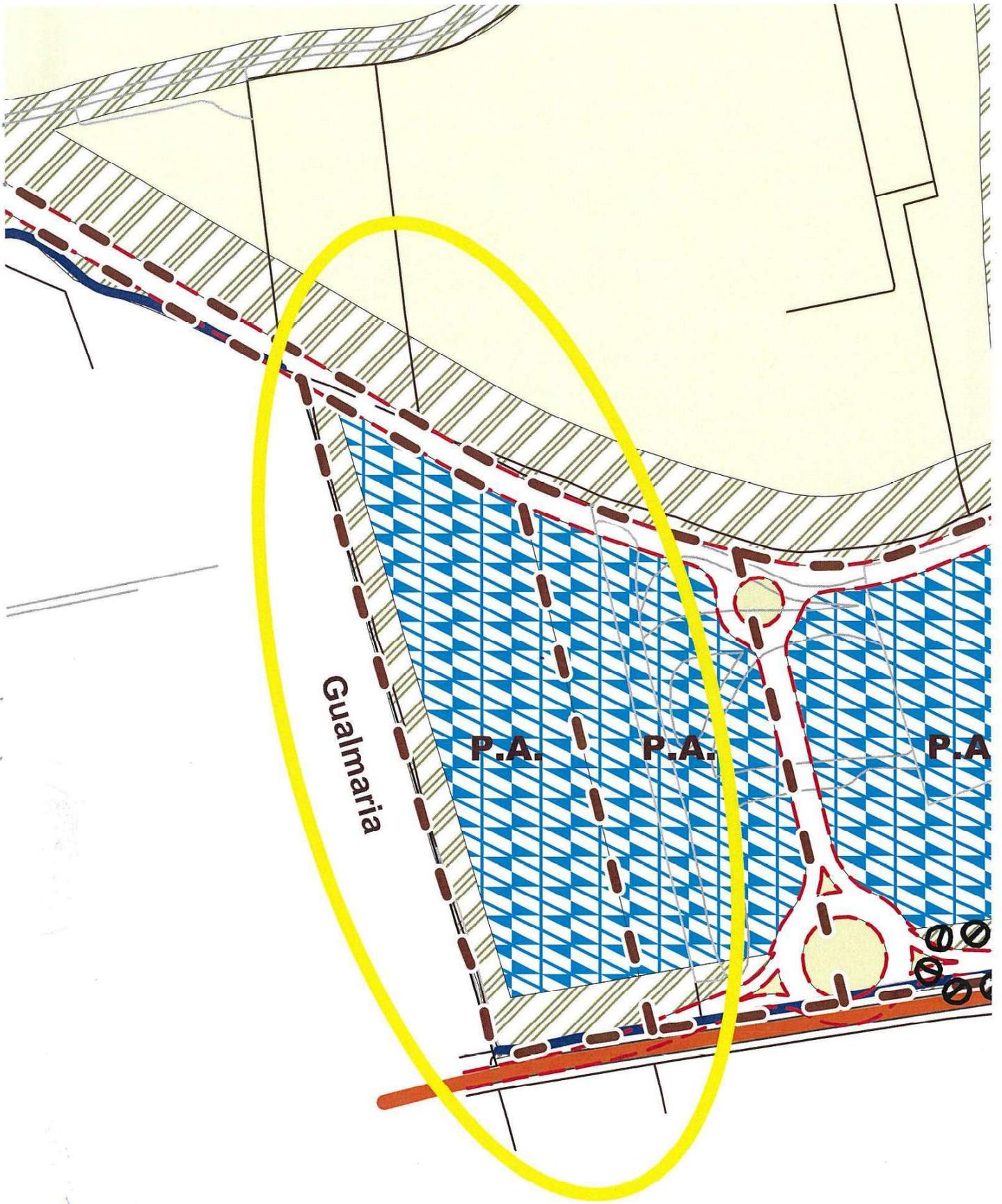
COMUNE DI ANTEGNATE  
Provincia di Bergamo

VALUTAZIONE VALORE AREE  
AMBITO INDUSTRIALE - TECNOLOGICO

ESTRATTI P.G.T.  
ATit1







DI BARB.



# LEGENDA GENERALE:



**E** AREE AGRICOLE PRODUTTIVE DI RISPETTO (art. II.2.3.1. - art. III.3.4.2.)

## AMBITI CONSOLIDATI



**Bc** RESIDENZIALE CONSOLIDATO (art. III.3.2.2.)



**Pc** PRODUTTIVO CONSOLIDATO (art. III.3.2.3.)



**Cc** COMMERCIALE CONSOLIDATO (art. III.3.2.3. - art. III.4.1.1. tab.A)



**Tc** TERZIARIO CONSOLIDATO (art. III.3.2.3. - art. III.4.1.1. tab.A)



**Vp/Vpi** VERDE PRIVATO / VERDE PRIVATO INEDIFICABILE (art. III.3.2.4.)



**Vsp** VERDE, SERVIZI ED ATTREZZATURE PRIVATI (art. III.3.2.5.)

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE



**ATm** MISTO DI TRASFORMAZIONE (art. I.3.2.2.)  
(PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE)



**ATm** MISTO DI TRASFORMAZIONE (art. I.3.2.2.)  
(PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI NON ATTUATI)



**ATp** PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE (art. I.3.2.3.)  
(PIANI ATTUATIVI PRODUTTIVI IN ATTUAZIONE)



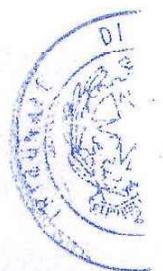
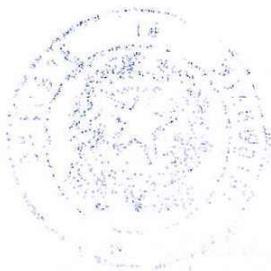
**ATp** PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE (art. I.3.2.3.)  
(PIANI ATTUATIVI PRODUTTIVI NON ATTUATI)



**ATc** ATTIVITÀ COMMERCIALI (art. I.3.2.3. - art. III.4.1.1. tab.A)  
- medie strutture di vendita di rilevanza locale;  
- negozi di vicinato.



**ATit** ATTIVITÀ INDUSTRIALI TECNOLOGICHE (art. I.3.2.3.)  
- data center;  
- centri di calcolo.



*(omissis)*

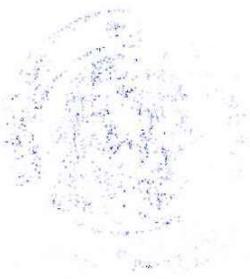








*(omissis)*



*(omissis)*

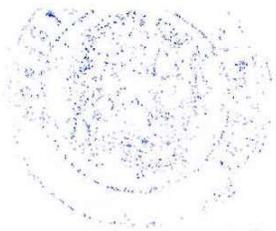




*(omissis)*

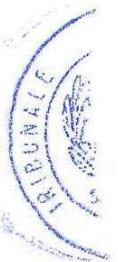


*(omissis)*



*(omissis)*

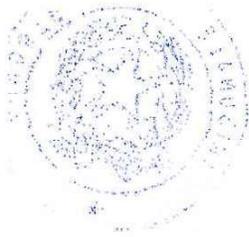




*(omissis)*



*(omissis)*



*(omissis)*

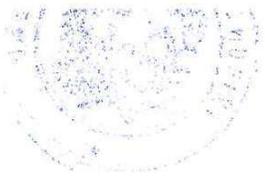




*(omissis)*

BUNALF

*(omissis)*





## AREA TECNICO-MANUTENTIVA

Via Castello 12 – 24051 – Antegnate (BG) Tel: 0363 914043 Fax: 0363 905430  
e-mail: ufficio.tecnico@comune.antegnate.bg.it PEC:info@pec.comune.antegnate.bg.it

Prot. n. 11891/UTC

Data: 14/11/2025

Per le trasmissioni tramite pec il numero di protocollo  
e la data sono contenuti nel file "segnatura.xml"

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

## IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICO MANUTENTIVA

VISTA la Variante Generale 04/2021 al P.G.T. adottata con Delibera del C.C. n. 26 del 02/10/2023, definitivamente approvata con Delibera C.C. n. 31 del 25/11/2024, in vigore dal 16/07/2025 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 29 del 16/07/2025.

In base agli atti d'ufficio

## CERTIFICA

- che per il P.G.T. Variante Generale n. 04/2021, le aree censite in catasto terreni del Censuario di Antegnate con:

Foglio di mappa n. 4 mappale 92 è destinata a:

- "E AREE AGRICOLE PRODUTTIVE DI RISPETTO (art. II.2.3.1. - art. III.3.4.2.)" PARTE
- "ATit ATTIVITÀ INDUSTRIALI TECNOLOGICHE (art. I.3.2.3.)
  - data center;
  - centri di calcolo

Foglio di mappa n. 4 mappale 626 è destinata a:

- "COMMERCIALE CONSOLIDATO (art. III.3.2.3. - art. III.4.1.1. tab.A)

Foglio di mappa n. 7 mappale 374 (ex 162b) è destinato a:

- "Pc PRODUTTIVO CONSOLIDATO (art. III.3.2.3.)

Foglio di mappa n. 7 mappale 375 (ex 162a) è destinato a:

- "PARCHEGGI PUBBLICI E/O PRIVATI DI USO PUBBLICO (art. II.1.1.3.)

Foglio di mappa n. 7 mappale 376 (ex 172a) è destinato a:

- "Pc PRODUTTIVO CONSOLIDATO (art. III.3.2.3.)

Foglio di mappa n. 7 mappale 377 (ex 172b) è destinato a:

- "PARCHEGGI PUBBLICI E/O PRIVATI DI USO PUBBLICO (art. II.1.1.3.)

Foglio di mappa n. 5 mappale 807 (ex 639a) è destinato a:

- "Vp/Vpi VERDE PRIVATO / VERDE PRIVATO INEDIFICABILE (art. III.3.2.4.)



Gli interventi edificatori sull'area suddetta sono soggetti alle previsioni del Piano delle Regole.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA MANUTENTIVA

Geom. Davide Vezzoli



Diritti di segreteria: esente

## ALLEGATI:

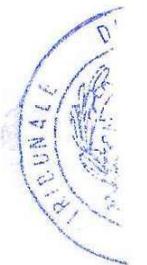
- 1) Estratti mappa mappali elencati
- 2) Estratto dell'elaborato e della legenda di PGT.



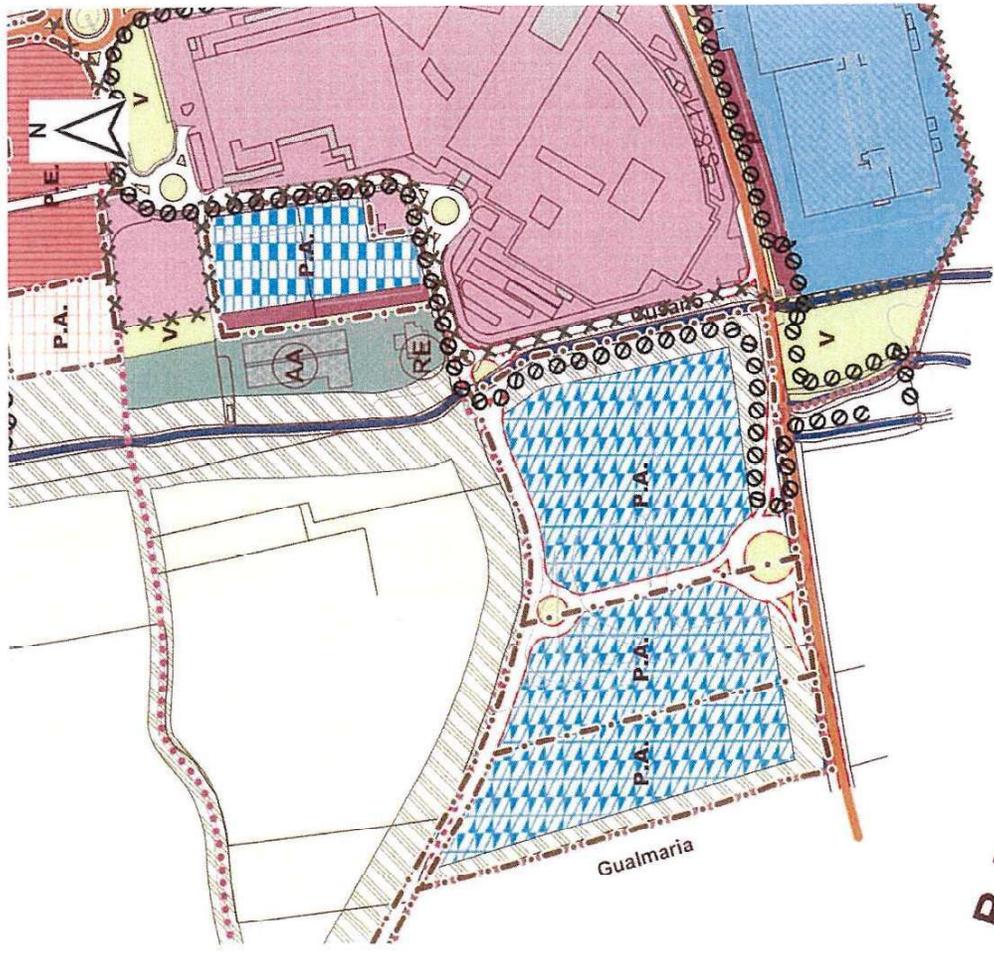


Estratto mappa Foglio 4





	<b>E</b>	AREE AGRICOLE PRODUTTIVE DI RISPETTO (art. II.2.3.1. - art. III.3.4.2.)
	<b>E</b>	AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (art. III.3.3.1.)
	<b>E</b>	AREE AGRICOLE PRODUTTIVE SPECIALI E CENTRI AGRICOLI (art. III.3.3.1.)
	<b>Br</b>	CORSI D'ACQUA (art. III.2.3.7.)
	<b>Br</b>	AMBITO DI RECUPERO DEI NUCLEI STORICI (art. III.3.2.1.)
	<b>Br</b>	CAVA (art. III.2.3.9.)
	<b>Br</b>	IMPIANTI PRODUTTIVI A RISCHIO RILEVANTE (art. II.2.3.8.)
<b>AMBITI CONSOLIDATI</b>		
	<b>Bc</b>	RESIDENZIALE CONSOLIDATO (art. III.3.2.2.)
	<b>Pc</b>	PRODUTTIVO CONSOLIDATO (art. III.3.2.3.)
	<b>Cc</b>	COMMERCIALE CONSOLIDATO (art. III.3.2.3. - art. III.4.1.1. tab.A)
	<b>Tc</b>	TERZIARIO CONSOLIDATO (art. III.3.2.3. - art. III.4.1.1. tab.A)
	<b>Vp/Vpi</b>	VERDE PRIVATO / VERDE PRIVATO INEDIFICABILE (art. III.3.2.4.)
	<b>Vsp</b>	VERDE, SERVIZI ED ATTREZZATURE PRIVATI (art. III.3.2.5.)
<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>		
	<b>ATm</b>	MISTO DI TRASFORMAZIONE (art. I.3.2.2.) (Piani Attuativi Residenziali in Attuazione)
	<b>ATm</b>	MISTO DI TRASFORMAZIONE (art. I.3.2.2.) (Piani Attuativi Residenziali non Attuati)
	<b>ATp</b>	PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE (art. I.3.2.3.) (Piani Attuativi Produttivi in Attuazione)
	<b>ATp</b>	PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE (art. I.3.2.3.) (Piani Attuativi Produttivi non Attuati)
	<b>ATc</b>	ATTIVITÀ COMMERCIALI (art. I.3.2.3. - art. III.4.1.1. tab.A) - medie strutture di vendita di rilevanza locale; - negozi di vicinato
	<b>ATit</b>	ATTIVITÀ INDUSTRIALI TECNOLOGICHE (art. I.3.2.3.) - centri di calcolo



Estratto della legenda dell'Elaborato Pr.0.3.: Carta Unica Variante 04/2021

Estratto dell'Elaborato Pr.0.3.: Carta Unica Variante 04/2021;



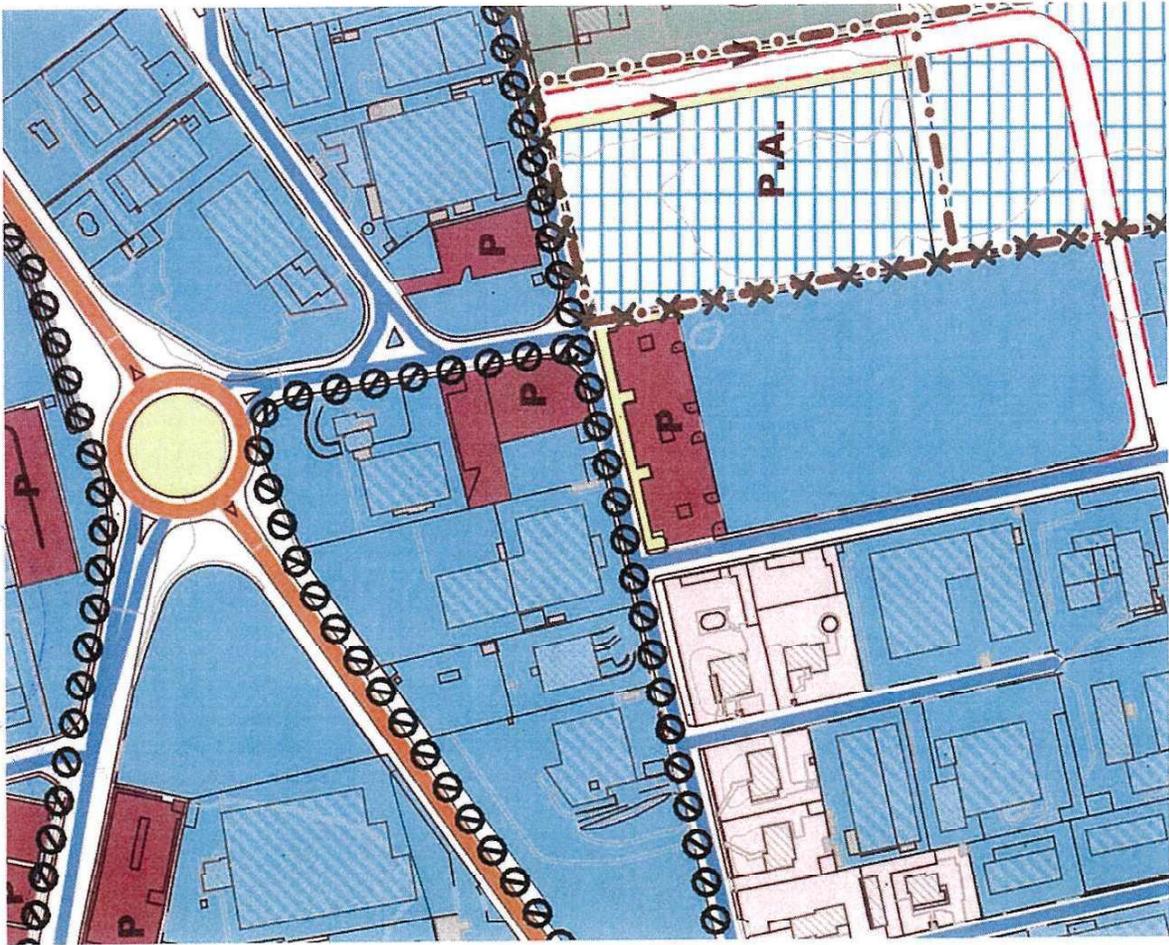


Estratto mappa Foglio 7



TRIBUNALE

TRIBUNALE  
TRIBUNALE



AREE PER EDILIZIA DI TIPO ECONOMICO E POPOLARE (art. II.1.1.4. - art. I.3.2.2.)

AREE PER RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA (art. II.2.1.5. - art. I.3.2.3.) (R.S.A. di iniziativa privata)

AREE PER SERVIZI SOCIALI DI INIZIATIVA PRIVATA (art. II.2.1.5. - art. III.3.2.5.)

VERDE PUBBLICO E/O PRIVATO DI USO PUBBLICO (art. II.1.1.3. - art. II.2.3.2.)

PARCHEGGI PUBBLICI E/O PRIVATI DI USO PUBBLICO (art. II.1.1.3.)

AREE PER ATTIVITÀ PUBBLICHE (SERVIZI) (parte II)

**AMBITI CONSOLIDATI**

**Bc** RESIDENZIALE CONSOLIDATO (art. III.3.2.2.)

**Pc** PRODUTTIVO CONSOLIDATO (art. III.3.2.3.)

**Cc** COMMERCIALE CONSOLIDATO (art. III.3.2.3. - art. III.4.1.1. lab.A)

**Tc** TERZIARIO CONSOLIDATO (art. III.3.2.3. - art. III.4.1.1. lab.A)

**Vp/Vpi** VERDE PRIVATO / VERDE PRIVATO INEDIFICABILE (art. III.3.2.4.)

**Vsp** VERDE, SERVIZI ED ATTREZZATURE PRIVATI (art. III.3.2.5.)

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

**ATm** MISTO DI TRASFORMAZIONE (art. I.3.2.2.) (PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE)

**ATm** MISTO DI TRASFORMAZIONE (art. I.3.2.2.) (PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI NON ATTUATI)

**ATp** PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE (art. I.3.2.3.) (PIANI ATTUATIVI PRODUTTIVI IN ATTUAZIONE)

**ATp** PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE (art. I.3.2.3.) (PIANI ATTUATIVI PRODUTTIVI NON ATTUATI)

**ATc** ATTIVITÀ COMMERCIALI (art. I.3.2.3. - art. III.4.1.1. lab.A) - medie strutture di vendita di rilevanza locale: - negozi di vicinato.

**ATit** ATTIVITÀ INDUSTRIALI TECNOLOGICHE (art. I.3.2.3.) - centri di calcolo.

Estratto della legenda dell'Elaborato Pr.0.3.: Carta Unica Variante 04/2021

Estratto dell'Elaborato Pr.0.3.: Carta Unica Variante 04/2021;

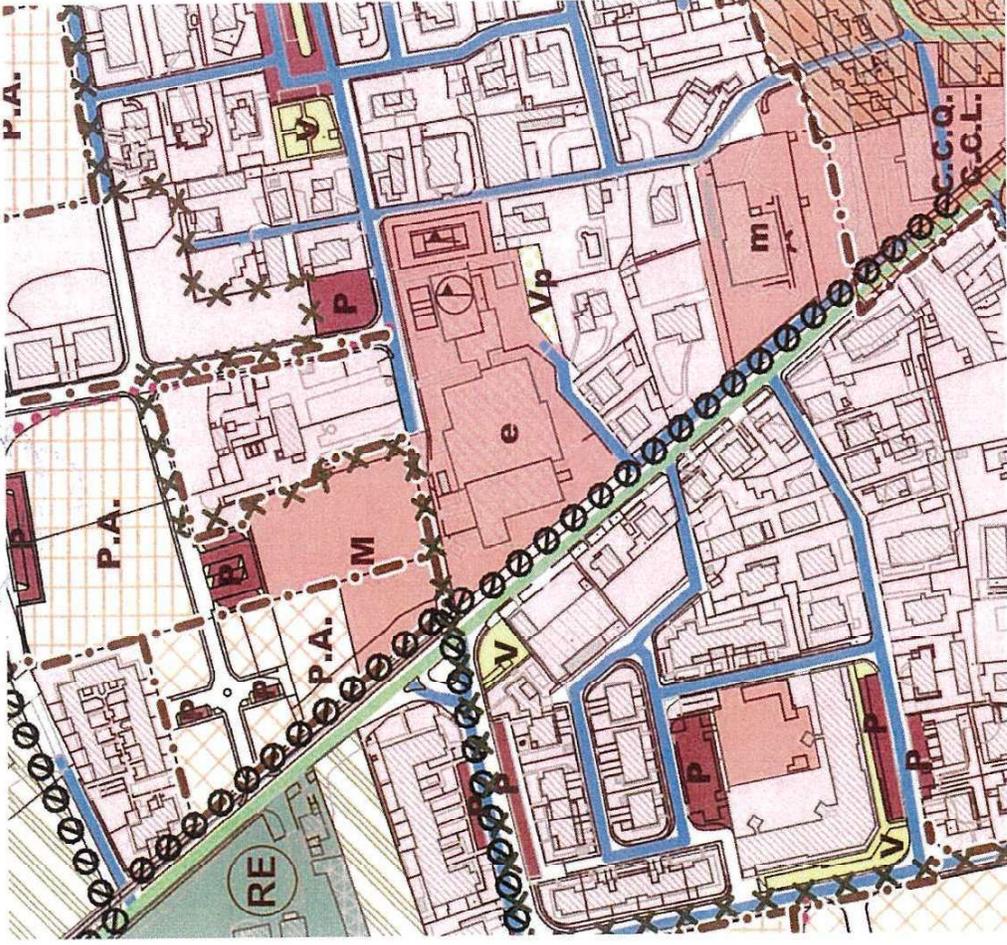




Estratto mappa Foglio 5





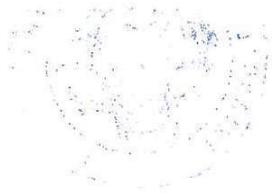


- Bc** RESIDENZIALE CONSOLIDATO (art. III.3.2.2.)
- Pc** PRODUTTIVO CONSOLIDATO (art. III.3.2.3.)
- Cc** COMMERCIALE CONSOLIDATO (art. III.3.2.3. - art. III.4.1.1. tab.A)
- Tc** TERZIARIO CONSOLIDATO (art. III.3.2.3. - art. III.4.1.1. tab.A)
- Vp/Vpi** VERDE PRIVATO / VERDE PRIVATO INEDIFICABILE (art. III.3.2.4.)
- Vsp** VERDE, SERVIZI ED ATTREZZATURE PRIVATI (art. III.3.2.5.)

\*\*\*

Estratto della legenda dell'Elaborato Pr.0.3.: Carta Unica Variante 04/2021

Estratto dell'Elaborato Pr.0.3.: Carta Unica Variante 04/2021;





# COMUNE DI ANTEGNATE

## Provincia di Bergamo

Determinazione Servizio  
n. 357 del 15/10/2025



**OGGETTO: AFFIDAMENTO DIRETTO SERVIZIO TECNICO PREDISPOSIZIONE FRAZIONAMENTO E REDAZIONE PERIZIE DI STIMA PER L'ALIENAZIONE DI AREE COMUNALI A FAVORE DELL'ARCH. GIANNI RONCAGLIA CON STUDIO IN CAMISANO (CR).**

**IL RESPONSABILE DI AREA  
DAVIDE GEOM. VEZZOLI**

### Visti e richiamati:

- ✓ il Decreto Sindacale n. 2/2024 di nomina a Responsabile dell'Area Area 3 Tecnico Manutentiva contenente l'attribuzione di funzioni di cui agli artt. 50, comma 10, e 109, D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i. dal 01 luglio 2024 al 30/06/2027;
- ✓ la delibera della Giunta n. 89 del 16/12/2024 di assegnazione ai Responsabili di Area delle risorse per la gestione dei vari servizi per il triennio 2025/2027;
- ✓ la delibera della Giunta n. 33 del 24/03/2025 di approvazione del PIAO 2025/2027 sottosezione Performance;
- ✓ l'art. 107 D.Lgs n. 267/2000 per il quale ai dirigenti spetta la gestione amministrativa, finanziaria e tecnica dell'Ente, che viene esercitata mediante autonomi poteri di spesa, di organizzazione delle risorse umane, di controllo e strumentali;

**Considerato** che l'Amministrazione Comunale deve procedere all'alienazione di alcune aree di proprietà comunale e che necessita provvedere al frazionamento delle stesse nonché alla predisposizione delle necessarie perizie di stima al fine di determinare il valore da porre a base di gara per l'espletamento delle necessarie gare ad evidenza pubblica;

**Richiamato** l'art. 50 comma 1 lett. a) e b) del D. Lgs. 36/2023 nel quale è previsto che le stazioni appaltanti procedono all'affidamento dei lavori per un importo inferiore ad € 150.000,00, servizi e forniture di importo inferiore ad € 140.000,00 mediante affidamento diretto anche senza consultazione di più operatori economici;

**Preso atto** che il D.L. 07 maggio 2012 n. 52, convertito con la Legge 06 luglio 2012 n. 94 concernente le "Disposizioni urgenti per la razionalizzazione della spesa pubblica" ha introdotto l'obbligo per le Amministrazioni Pubbliche di cui all'art. 1 del D. Lgs. 30 marzo 2001 n. 165, di fare ricorso al mercato elettronico della pubblica amministrazione per gli acquisti di beni e servizi di importo inferiore alla soglia di rilievo comunitario;

**Considerato** che, data la modica entità economica dell'intervento e la necessità di eseguire l'intervento nel minor tempo possibile, si ritiene di ricorrere al suddetto istituto dell'affidamento



diretto, in quanto lo stesso consente di assicurare procedure più snelle e semplificate per acquisire lavori, servizi o forniture di importo non elevato, nei casi in cui, come quello oggetto del presente atto, il ricorso alle ordinarie procedure di gara comporterebbe un rallentamento dell'azione amministrativa oltre ad un notevole dispendio di tempi e risorse;

**Dato atto** che, ai sensi dell'art. 1 comma 130 della legge di Bilancio 2019 n. 145 del 30/12/2018, i micro affidamenti di servizi per importi inferiori a € 5.000,00 non ricadono nell'obbligo di approvvigionamento telematico introdotto dalla Spending Review del 2012 (ex art. 1, commi 502 e 503, L. n. 208 del 28/12/2015);

**Dato atto che:**

- la prestazione di cui trattasi non può essere acquisita mediante ricorso alle convenzioni CONSIP in quanto attualmente non sono attive convenzioni relative o comparabili alle stesse;
- per l'affidamento di quanto sopra è possibile procedere all'individuazione del contraente mediante il sistema telematico SINTEL di A.R.C.A. (Agenzia Regionale degli Acquisti) messo a disposizione da Regione Lombardia;

**Considerato che:**

- l'Arch. Gianni Roncaglia con studio in Camisano (CR) via Guado n. 3, è attivo e qualificato in A.R.C.A. piattaforma e-procurement Sintel della Regione Lombardia e che è in possesso delle necessarie caratteristiche tecniche e qualitative per svolgere correttamente l'incarico di cui trattasi;
- in data 13/10/2025 è stata lanciata sulla piattaforma regionale SINTEL la R.d.O. n. 208478209 a favore del tecnico sopra individuato;
- entro il termine indicato nella succitata procedura (ore 12:00 del 14/10/2025) è pervenuta l'offerta da parte dell'operatore economico all'uopo interpellato;

**Visto** il Report della Procedura n. 208478209 generato dalla piattaforma A.R.C.A. – SINTEL in data 15/10/2025, che si intende allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale, dal quale si evince l'avvenuta aggiudicazione del servizio tecnico sopra esplicitato a favore dell'Arch. Gianni Roncaglia con studio in Camisano (CR) via Guado n. 3 a fronte dell'offerta complessiva di € 9.500,00 al netto del contributo Inarcassa (4%) oltre IVA al 22%, oltre € 758,00 diritti deposito frazionamenti e € 456,00 diritti e marche da bollo per perizie formulata sulla scorta delle prestazioni descritte nella richiesta di offerta;

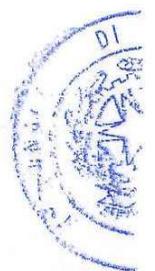
**Ritenuto** pertanto opportuno procedere all'aggiudicazione definitiva nonché di provvedere all'assunzione dell'impegno di spesa per l'importo di € 13.267,60 compreso contributo Inarcassa (4%) e dell'I.V.A. nella misura del 22% e spese accessorie, l'esecuzione di quanto indicato nella Richiesta di Offerta e relativa documentazione di gara pubblicata in SINTEL;

**Dato atto** che il codice identificativo di gara C.I.G. attribuito è il seguente: **B8A5BD5063**;

**Attestato** che il sottoscritto, in qualità di Responsabile competente ad adottare il presente atto, non si trova in alcuna situazione di conflitto di interessi, né attuale, né potenziale, con riferimento al procedimento di cui trattasi, ai sensi dell'art. 6-bis della L. n.241/1990, dell'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013;

**Accertata** ai fini del controllo preventivo di regolarità tecnico-amministrativa di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del T.U.F.I. e s.m.i., la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;

**Considerato** che il codice univoco da indicare sulle fatture elettroniche è L5E6GG, necessario per l'esatta identificazione del Comune di Antegnate;



**Visto:**

- il T.U.E.L. n. 267/2000;
- il regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;
- il regolamento comunale di contabilità;

**DETERMINA**

1. **Di dichiarare** le premesse parti integranti e sostanziali del presente dispositivo;
2. **Di approvare** l'allegato Report relativo alla R.d.O. n. 208478209, relativo l'affidamento del servizio tecnico di frazionamento e redazione perizie di stima per l'alienazione di aree comunali, riepilogo elaborato automaticamente dalla piattaforma regionale ARCA-SINTEL in data 15/10/2025 depositato agli atti e che qui si intende allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. **Di aggiudicare** in via definitiva a favore dell'Arch. Gianni Roncaglia con studio in Camisano (CR) via Guado n. 3, il servizio tecnico di cui sopra a fronte dell'offerta di € 9.500,00 al netto del contributo Inarcassa (4%) oltre IVA al 22%, oltre € 758,00 diritti deposito frazionamenti e € 456,00 diritti e marche da bollo per perizie per l'esecuzione delle prestazioni indicate nella Richiesta di Offerta e relativa documentazione di gara pubblicata in SINTEL;
4. **Di impegnare** la spesa complessiva di € 13.267,60 compreso contributo Inarcassa (4%) e dell'I.V.A. nella misura del 22% e spese accessorie a favore dell'Arch. Gianni Roncaglia con studio in Camisano (CR), dando atto che la stessa trova copertura finanziaria con imputazione per € 13.058,60 al capitolo n. 101603015 e per € 209,00 al capitolo 101503052 del bilancio per l'esercizio in corso che presentano la necessaria disponibilità;
5. **Di dare atto che:**
  - la spesa sopracitata, secondo quanto previsto dal principio della competenza finanziaria di cui al D. Lgs. 118/2011 in vigore, viene imputata all'esercizio 2025 e nel 2026 nel quale è prevista l'esigibilità;
  - in ottemperanza all'art. 9, comma 2, del D.L. n. 78/09, è stato accertato che il programma dei pagamenti conseguenti all'impegno oggetto del presente atto è compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica, garantendo la soddisfazione dei creditori nei 30 giorni stabiliti dal D. Lgs. n. 231/2002;
  - per il procedimento di cui trattasi non sussistono in capo al responsabile dell'area competente elementi riconducibili alla fattispecie del conflitto di interessi come contemplato dal DPR n. 62/2013 (Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165) e dal Codice di Comportamento dei dipendenti adottato da questa Amministrazione;
  - per il procedimento di cui trattasi viene rispettato quanto indicato nel Piano triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza;
  - per il procedimento di cui trattasi viene rispettato quanto previsto in materia di privacy dal Regolamento UE 679/2016 (GDPR- General Data Protection Regulation) approvato dal Parlamento europeo il 27/04/2016 ed entrato in vigore negli Stati membri in data 25/05/2018, contenente norme per la protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e mira a garantire una disciplina uniforme ed omogenea in tutto il territorio dell'Unione europea;
6. **Di pubblicare** la presente determinazione, nella specifica partizione della sezione «Amministrazione trasparente» presente sul sito internet istituzionale di questo ente, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 23, comma 1, lett. b), del D. Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 e dell'art. 28, commi 1 e 2, del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;



7. **Di trasmettere** copia della presente Determinazione al Sindaco e al Responsabile del Servizio Finanziario, per i provvedimenti di rispettiva competenza.
8. **Di trasmettere** copia della presente ai terzi interessati.
9. **Di pubblicare** ai sensi di legge la presente determinazione.

Il Responsabile dell'Area 3 Tecnico Manutentiva  
Davide Geom. Vezzoli



Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Antegnate. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

DAVIDE VEZZOLI in data 15/10/2025

